



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo

Acta 4/2014

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Sr. Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. Vicepresidente de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D. Isidro Javier Zapata Romero.

VOCALES:

-Sr. Director General de Infraestructuras y Desarrollo Rural. Representado por D. Santos Gil Sierra. Jefe de Servicio de Infraestructuras y Explotaciones.

- Sra. Directora General de Calidad e Impacto Ambiental. Representada por D. Gerardo Morales Carrión. Técnico de Apoyo del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

- Sra. Secretaria General de Educación, Cultura y Deportes. Representada por D^a Elena Fernández López. Jefa de Servicio de Proyectos.

- Sr. Director General de Industria, Energía y Minas. Representado por D. Javier de la Villa. Jefe de Servicio de Minas.

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. Representado por D. Julián Triguero Calle. Jefe de Servicio de Protección Civil.

- Sra. Directora General de Familia, Menores, Promoción Social y Voluntariado. Representada por D. Ángel Isabel Molero. Técnico del Servicio de Programas Sociales Básicos.

- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Representada por D^a M^a de los Ángeles Moreno-Chocano León. Técnico Superior Jurídico del Servicio de Coordinación Hidrológica.

- Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo. D. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha, D. Emilio Díaz Bravo.

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, D^{ña}. María de los Ángeles Jerónimo de Paz. Vicedecana.

- En representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha. D. Félix Ruiz Rabadán.

Representantes en materia de ordenación territorial y urbanística: D. Serapio Cabañas Páez y D. Jesús Pintado Manzanque.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, D. Ángel Quereda Tapia. Letrado.

PONENTE:

- D^{ña}. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell. Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

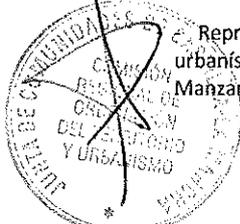
-D^{ña} Mercedes Villanueva Melero. Asesora Técnica de Planificación Territorial de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

SECRETARIA:

- D^{ña}. M^a del Carmen García Muñoz. Jefa de Servicio Jurídico, de Asesoría Jurídica, de Vivienda y Urbanismo de la Secretaría General de la Consejería de Fomento.

En la Ciudad de Toledo, siendo las once horas y treinta minutos del día 31 de julio de 2014, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en el Salón de Actos de la Consejería de Fomento, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el Sr. Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, D. Isidro Javier Zapata Romero, actuando como Presidente, en sustitución de la Sra. Consejera de Fomento, da por iniciada la sesión.



ORDEN DEL DÍA

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 26 DE MAYO DE 2014.
2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CAMPILLO DE ALTOBUEY (CUENCA). INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 39.3 TRLOTAU Y 120.5 DE DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. SOLICITUD DE INFORME SEGÚN EL ART. 39.5 DEL TRLOTAU Y 120.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 7 /14 CU).
3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ECOSISTEMA FORESTAL NO DEGRADADO CP-2.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA ACOPIO DE CEREALES, EN EL POLÍGONO 137, PARCELA 35, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE (EXP: SR 7/14 AB), SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 7/14 AB).
4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y /O GANADERO, PARA OBRA MENOR DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN VIVIENDA SITA EN, POLÍGONO 68, PARCELA 600 Y TN DISEMINADOS 3165 (ANTERIORMENTE 326) DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 9/10 AB).
5. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 1, 2 Y SG-2, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3, LETRA B) DEL TRLOTAU (EXP. AMP PZ 2/14 GU).
6. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL APR-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 10/14 AB).
7. RUEGOS Y PREGUNTAS

* * *

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 26 DE MAYO DE 2014.

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 26 de mayo de 2014, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos a cada uno de los miembros de la Comisión, que se aprueba en sus propios términos; dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día, que son expuestos por D^a Ana M^a Rodríguez-





Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo

Acta 4/2014

Monteverde Cantarell, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, funcionaria de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; apoyando sus explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CAMPILLO DE ALTOBUEY (CUENCA). INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 39.3 TRLOTAU Y 120.5 DE DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. SOLICITUD DE INFORME SEGÚN EL ART. 39.5 DEL TRLOTAU Y 120.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 7 /14 CU).

A las 11:30 horas la Ponente D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell procede a iniciar la exposición del segundo punto del orden del día, indicando que se trata de la Modificación puntual nº 1 del POM de Campillo del Altobuey. El informe a emitir se ha solicitado por los Servicios Periféricos sobre la modificación de zonas verdes y han señalado, asimismo, que entiende que existen actuaciones urbanizadoras irregulares (art. 39.5 TRLOTAU).

La modificación afecta a la Unidad 3 del POM y a una parte del suelo urbano consolidado que circunda esa unidad. El Ayuntamiento pretende eliminar un vial y cambiar el trazado del vial existente y, por ello, se modifica el Plan y la reordenación de la unidad de actuación nº 3. En el POM hay una gestión conjunta de la Unidad de Actuación nº 2 y nº 3 (funcionan en su gestión como una unidad). Lo que se va a urbanizar está sobre suelo edificable residencial.

La tramitación es correcta, con los informes preceptivos necesarios, y hoy mismo, ha llegado el informe de Patrimonio histórico sobre tema arqueológico.

Lo único a señalar respecto de la ordenación, es que el POM se aprobó en el 2003 en el momento del cambio de legislación del 98 al 2003, y entendieron que los estándares dotacionales se podrían cumplir en suelo urbano no consolidado en el ámbito conjunto de las unidades de actuación, y tras la Ley 1/2003 se ha previsto el cumplimiento de estándares en cada unidad de actuación. El tema que a día de hoy esta unidad es conjunta con la 2, y en sí misma no cumpliría los estándares. En la zona verde se aumenta la superficie, y su modificación no plantea problemas.

Siendo las 11:32 horas entra en el Salón de Actos D. Gerardo Morales Carrión, y prosigue la Ponente indicando que lo único que se señala que al ser innovación del planeamiento, requiere el cumplimiento de estándares, y se deben adscribir los terrenos ya calificados en el POM de dotaciones y zonas verdes al ámbito de la unidad para cumplimiento en el artículo 69 TRLOTAU, para la obtención de terrenos dotacionales.

En la página 30 de la Memoria justificativa debe eliminarse la referencia a que se puede abrir viales en Estudio de Detalle, dado que no pueden hacer cambios de calificaciones del suelo (salvo para ampliación, no para abrir nuevos viales). Se ha detectado también contradicción en ficha sobre el tema de densidad poblacional (no correspondencia en los



Acta 4/2014

cálculos de una ficha a otra, de la de la UA-2 y UA-3); todo ello, se debe subsanar antes de ir al Consejo Consultivo.

El artículo 39.5 del TRLOTAU sobre actuaciones irregulares requiere informe para la innovación para la legalización de las actuaciones urbanizadoras, y entendemos que la actuación de urbanización, si bien no es regular, porque no se acomoda al planeamiento vigente, pero su pretensión no es crear nuevas parcelas edificables, sino, al contrario, se hacía a costa del suelo edificable residencial; pero se observa que se cumplen los estándares, por lo que entendemos que esta cuestión no deben ser objeto de este informe que emitimos.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente **ACUERDO**:

«De acuerdo con lo previsto en el artículo 39.3 del TRLOTAU, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la nueva zonificación de zonas verdes establecida en la Modificación nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Campillo de Altobuey (Cuenca), señalando que con anterioridad a la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se deberán subsanar las siguientes deficiencias:

- En el ámbito conjunto de la Unidad 2 y 3 del Plan de Ordenación Municipal, de acuerdo con el artículo 69.1.2.c) del TRLOTAU deben adscribirse los terrenos de zonas verdes y equipamientos públicos que den cumplimiento a los estándares previstos en el artículo 31 TRLOTAU, en relación con la edificabilidad atribuida, lo que supondría la adscripción de 16.318,9 m² dotacionales adicionales a la zona verde prevista de 2.621 m². En este sentido, se observa que no es necesaria la nueva calificación de zonas verdes y dotaciones públicas, ya que en el Plan de Ordenación Municipal se justificó el cumplimiento de los estándares del artículo 31 de la LOTAU en el conjunto de las Unidades de Actuación del Suelo Urbano no consolidado.
- En la página 30 de la Memoria Justificativa debe eliminarse la referencia a que mediante Estudio de Detalle pueden abrirse nuevos viales, ya que, de acuerdo con el artículo 30 TRLOTAU, los Estudios de Detalle no pueden alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas.
- Debe aclararse y corregirse la contradicción en la densidad poblacional establecida en las fichas de las páginas 43 y 45 de la Memoria Justificativa, ya que no se entiende que se establezca una densidad poblacional de 289 habitantes en la Unidad 3, y de 1403 habitantes en el conjunto de la UA-2 y UA-3, pues aplicando la densidad residencial, según los criterios de la ficha, no hay congruencia en esos resultados.

Respecto a la elevación del expediente para su informe de acuerdo con lo previsto en el artículo 39.5 del TRLOTAU se señala que, sin perjuicio de que hayan podido existir actuaciones de urbanización irregulares en suelo urbano consolidado que precisen innovación del planeamiento, al no tener por objeto la creación de *“nuevas infraestructuras viarias o espacios*





Acta 4/2014

libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables”, se considera que no es preciso dicho informe.»

- 3. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ECOSISTEMA FORESTAL NO DEGRADADO CP-2.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA ACOPIO DE CEREALES, EN EL POLÍGONO 137, PARCELA 35, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE (EXP: SR 7/14 AB), SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 7/14 AB).

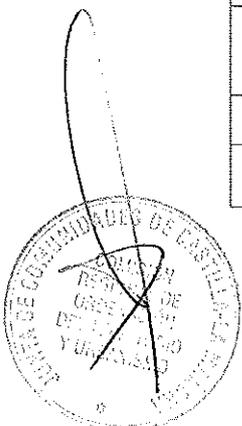
Siendo las 11:38 horas, continúa la Ponente con la exposición del tercer punto del orden del día, señalando que hay edificaciones existentes en la parcela. Existen yacimientos que no entran en el radio donde se va a hacer la construcción. Se cumplen los parámetros (uso permitido, ocupación y superficie). La tramitación es correcta. Por lo que se propone el otorgamiento de la calificación con condiciones sobre materialización previstas en los informes técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, y con la comprobación por el Ayuntamiento de las condiciones generales.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para la construcción de nave almacén para acopio de cereales, en la parcela 35, del Polígono 137, del término municipal de Albacete, del suelo no urbanizable de especial protección, de ecosistema forestal no degradado C.P.-2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado, promovido a instancia de Servicios de Portes “La Culata”, S. L., de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Características del aprovechamiento.

Uso	Construcción de nave de uso agrícola.
Emplazamiento	Polígono 137, Parcela 35, del TM de Albacete
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-2.1) de Ecosistema forestal no degradado.
Sup. parcela	878.684 m ²
Sup. Vinculada a calificación	878.684 m ²



Acta 4/2014

Aprovechamiento	Nueva construcción 628,46 m² . Existente 2.182 m²
Ocupación	0,32 % (2.810,46 m²/878.684 m²)

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.»

4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, PARA OBRA MENOR DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN VIVIENDA SITA EN, POLÍGONO 68, PARCELA 600 Y TN DISEMINADOS 3165 (ANTERIORMENTE 326) DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 9/10 AB).

Prosigue D^a Ana María Rodríguez-Monteverde, a las 11:40 horas, exponiendo el siguiente punto, indicando que las obras se entienden de mantenimiento y conservación admisibles en edificios, aunque estén fuera de ordenación. Se requiere la documentación sobre lo dispuesto en el artículo 43 RSR (haciendo hincapié en relación con la existencia de la formación de núcleo de población). Se ubica en parcela catastral urbana –de uso residencial- y en parcela rústica (existen 214 m. de uso agrícola, según Catastro). Las edificaciones existen en ambas parcelas. No se ha puesto objeción, al tratarse de edificación de un mismo cuerpo, sobre esta cuestión de





Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo

Acta 4/2014

clasificación del suelo CP.3 de interés agrícola y/o ganadero. No se está haciendo nueva edificación, por lo que no se aplican los parámetros de formación de núcleo de población. En definitiva, por todo lo anterior, se propone otorgar la calificación, al ser obras de conservación.

D. Emilio Díaz Bravo pregunta si se cuenta con licencia previa para la zona ubicada en suelo urbano. D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell indica que se ha dado visita de inspección en Albacete (no tiene expediente sancionador previo). En el Catastro consta datada la construcción desde 1940. Si hubiera alguna acción que ejercitar, ya ha prescrito (pasados los 4 años). No se ha preguntado si existe licencia, porque se ha dado por sentado que no existe.

D. Serapio Cabañas Páez pregunta si la propuesta es para poder conceder licencia como obra menor, sin entrar a conceder calificación o dando calificación, a lo que la Ponente responde que en los suelos rústicos de protección de la LOTAU todos los actos constructivos, sin diferenciar, vienen a calificación. Aclara la Ponente que no se podría otorgar calificación si fuera obra (edificación) nueva, pero estaríamos en edificación existente, y estamos ante obras de conservación que se han solicitado a las que concedemos calificación. Además advierte la Ponente que el PGOU de Albacete tuvo una aprobación parcial, y los terrenos donde se ubica no se aprobaron como suelo urbanizables programados, y son en 1985 clasificados como protegidos por Albacete, por lo que es una protección que nos ha quedado ahí, y es la que aplicamos.

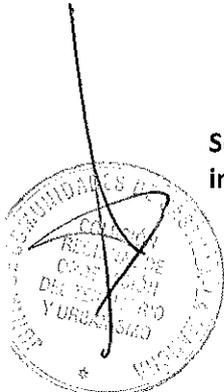
D^a M^a del Carmen García Muñoz pregunta si estas obras suponen aumento de valor a efectos expropiatorios, e indemnizatorios, a lo que la Ponente indica que no es una rehabilitación integral, sino que son obras de conservación, para su mantenimiento, para evitar que acabe en ruina la edificación.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por mayoría de los miembros el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para las obras de mantenimiento y conservación de vivienda asociada a explotación agraria sita en las parcelas 600 del Polígono 68 y TN DISEMINADOS 3165 (anteriormente 326), del término municipal de Albacete, del suelo no urbanizable protegido de alto interés agrícola CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, promovida a instancia de D. Rafael Ramos Alcaraz, de acuerdo con la solicitud presentada.

Condiciones para su materialización

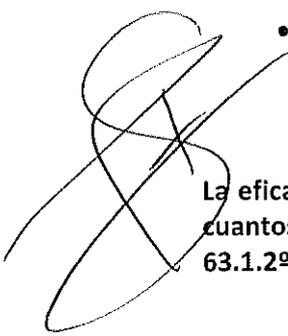
Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.



Acta 4/2014

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.



La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención, en su caso, a cuantos informes o resoluciones favorables sean pertinentes en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU.»

5. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 1, 2 Y SG-2, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3, LETRA B) DEL TRLOTAU (EXP. AMP PZ 2/14 GU).

En este punto, siendo las 11:49 horas, prosigue la Ponente con la exposición del quinto punto del orden del día, indicando que es un PAU de dos sectores industriales, uno de industria ligera y otro de industria pesada, y con adscripción de un Sistema General SG-2, señala que el municipio de Chiloeches tiene un previo desarrollo, se repartió la ejecución de los sistemas generales entre diversos agentes urbanizadores, y además por la crisis, ello ha provocado muchas peticiones de prórrogas. El PAU fue aprobado en mayo de 2007. Hay 2 Planes Parciales. Son 2 sectores independientes. En el convenio se señaló un plazo de 18 meses, firmándose el acta de replanteo en octubre de 2007. Han existido problemas sobre la impugnación del proyecto de urbanización aunque se ha provocado, por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia, la anulación del mismo.

El promotor pidió la prórroga y una reinterpretación del plazo. Se han subsanado los vicios de que adolecía el proyecto de urbanización, y que se indicaban en la sentencia anulatoria. El proyecto de urbanización no estaba completo, hasta que no se ha subsanado en abril de 2014. Nuestra consideración es que el cómputo del plazo es el del último instrumento aprobado, con convalidación efectuada en abril de 2014. Han pedido una ampliación que concluye el 18 de marzo de 2016 y nosotros la atendemos al tratarse de petición en plazo y dado que entendemos que se cumplen las causas excepcionales, y por la última documentación subsanada en abril de 2014, y porque la crisis económica está reconocida como causa y por incidencia de la misma.

D. Isidro Javier Zapata Romero pregunta sobre el grado de ejecución de las obras. D^a Ana María responde que un sector está recibido (Sector 1). El sector 2 es para el que se requiere la



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo

Acta 4/2014

ampliación de obras de urbanización y existe pleito sobre las certificaciones de obras (entre 20%-40%), y no es cuestión a pronunciarse. Además el Sr. Vicepresidente de la Comisión pregunta si se anuló el proyecto de urbanización, a lo que la Ponente responde que se ha declarado convalidado por resolución de Alcaldía de abril de 2014. D. Isidro Javier señala, asimismo, que hay varias actuaciones a realizar por la Agencia del Agua (depuradora) y ello es el motivo de la prórroga. D^a Ana M^a también indica que ha habido impacto de la crisis y con existencia de problemas de impago de cuotas. D. Isidro Javier señala que también existen problemas con un puente que tiene que ejecutar la Diputación y existen, en general, temas de varias infraestructuras que han incidido en los ámbitos. D^a Ana M^a señalar que, a pesar de que en la actuación han incidido esos aspectos, la realidad es que se ha subsanado recientemente.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente **ACUERDO**:

«A la vista del expediente relativo a la prórroga solicitada a instancia de "HERCESA INMOBILIARIA, S.A.", para la ampliación, hasta el 18 de marzo de 2016, del plazo de ejecución material del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 1 Y 2 (Y SG-2) DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA), adjudicado a la mercantil de referencia, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora, al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.»

6. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL APR-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 10/14 AB).

En este punto, siendo las 11:55 horas, prosigue la Ponente con la exposición del sexto punto del orden del día, indicando que es objeto de transformación de la industria existente a residencial. El PAU fue aprobado el 29 de abril de 2003 condicionado a la subsanación de defectos. Por Decreto de Alcaldía en 2008 se entienden subsanados los condicionantes impuestos por el acuerdo plenario de aprobación. La inscripción se produce en 2011. En 2012 se requiere por el Ayuntamiento al urbanizador para subsanar deficiencias al proyecto de urbanización. No se cumplen todos los requerimientos del Ayuntamiento y los defectos, se indica por los técnicos municipales, que impiden la ejecución, sin perjuicio de la retasación.

El Ayuntamiento inicia el expediente mediante Resolución de 28 de noviembre de 2013. Existen alegaciones del agente urbanizador en disconformidad.

Siendo las 11.59 horas sale del Salón D. Javier Villa.

Prosigue la Ponente señalando que informamos favorablemente la resolución y señala que, dado que el urbanizador no está de acuerdo, hará falta el informe del Consejo Consultivo de



Acta 4/2014

Castilla-La Mancha. D. Emilio Díaz Bravo reitera si existe disconformidad por el urbanizador, a lo que D^a Ana María Rodríguez Monteverde-Cantarell, ratifica.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente **ACUERDO**:



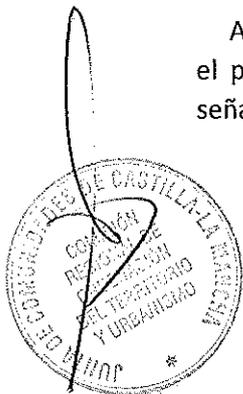
«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del Área de Planeamiento Remitido APR-3 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Albacete, acordada a favor de la “**AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO APR-3**”, con los efectos señalados en la consideración quinta del presente acuerdo, al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en el artículo 111, letra g) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y al no haber justificado el Ayuntamiento la existencia de un interés público preponderante que hiciera aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERA: Régimen jurídico aplicable.

Dado que el PAU se aprobó y se adjudicó el 29 de abril de 2003, el texto normativo aplicable es la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), en lugar del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico aplicable se estará a lo dispuesto en el artículo 125 de la LOTAU de 1998:

“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.”

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que la LOTAU no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el mencionado artículo 125 de la LOTAU que:





Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo

Acta 4/2014

“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”

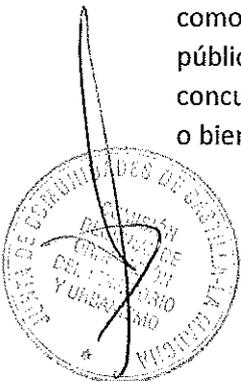
En consecuencia, procede aplicar con carácter supletorio la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas que actualmente está constituida por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del mencionado TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor (y a la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que refunde), *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*. Teniendo en cuenta que el referido PAU, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de 29 de abril de 2003, le es aplicable el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 28 de noviembre de 2013. En la actualidad, dicho procedimiento se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar al presente caso.

SEGUNDA: Potestad para resolver el PAU.

El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante convenio urbanístico - y la determinación de los efectos de dicha resolución.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM en reiteradas ocasiones (valga por todos citar el Dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe adoptar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.



Acta 4/2014

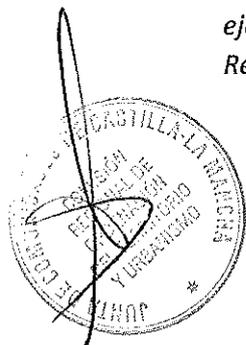
TERCERA: *Procedimiento de resolución del PAU.*

El procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 28 de noviembre de 2013), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a los interesados, y se ha emitido informe técnico con fecha 6 de marzo de 2014 e informe técnico y jurídico el 2 de abril de 2014.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio. No obstante, la Vicepresidencia del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, mediante Resolución de 8 de abril de 2014, ha acordado la suspensión del plazo para la resolución expresa y su notificación, por el tiempo que medie entre la petición del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y la recepción del mismo, no pudiendo exceder dicho plazo de suspensión de tres meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.5, letra c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*. Dado que el urbanizador ha manifestado su oposición durante el trámite de audiencia concedido al efecto, procede recabar el referido dictamen.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *“El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. [...]”*





Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo

Acta 4/2014

CUARTA: Causas de resolución.

La LOTAU de 1998 no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación a este supuesto, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación. En consecuencia, el presente PAU se regirá en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción por la normativa contenida en el TRLCAP que se debe aplicar a este caso con carácter supletorio.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del APR-3 del PGOU de Albacete y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento, se constata que la causa en la que se basa para fundamentar la resolución del PAU es el incumplimiento de "las obligaciones del agente urbanizador derivadas de la ley y de las determinaciones del acuerdo de adjudicación del Programa". Efectivamente, el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de abril de 2003, acuerda en relación con este PAU, entre otras cuestiones:

"Segundo.- Requerir al Promotor para que presente el Proyecto de Urbanización que se contiene en la alternativa técnica, el cual deberá completarse con las determinaciones, subsanando los defectos que señalen los informes de los Servicios Técnicos Municipales."

Por su parte, el Convenio Urbanístico de 10 de agosto de 2006, en su estipulación octava establece:

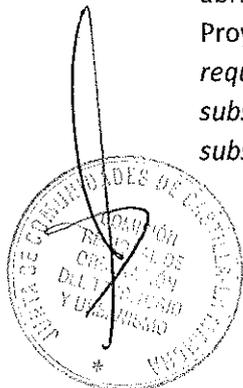
"OCTAVA.- COMPROMISOS DEL AGENTE URBANIZADOR.

El Agente Urbanizador asumirá los siguientes compromisos:

1º).- Presentar en tiempo y forma los preceptivos Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, así como las garantías para asegurar el cumplimiento del programa.

[...]"

Según el informe técnico y jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 2 de abril de 2014, el urbanizador presentó ante el Ayuntamiento, el 12 de abril de 2006, un Proyecto de Urbanización "que no era apto para su aprobación en virtud de los defectos y requerimientos indicados en diversos informes técnicos, habiéndose requerido al urbanizador la subsanación de deficiencias, sin que se hayan efectuado por parte del urbanizador las subsanaciones necesarias para continuar culminar con la aprobación del proyecto de



Acta 4/2014

urbanización necesario para poder con la tramitación del PAU y en definitiva para acometer la ejecución de las obras de urbanización.”

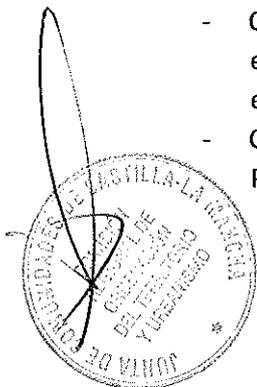
Tras el cumplimiento de determinados trámites, el 19 de abril de 2011 se inscribe el PAU en el Registro de PAU y AIU. Un año y medio después de esta inscripción, mediante requerimiento de 2 de octubre de 2012 (notificado al urbanizador el 24 de octubre de 2012), la Gerencia Municipal de Urbanismo solicita al urbanizador la subsanación de los defectos indicados en los informes técnicos emitidos y remitidos al urbanizador respecto del Proyecto de Urbanización, otorgándole un plazo de diez días hábiles a tal fin, y advirtiéndole de la caducidad del expediente en caso de incumplimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como del inicio de expediente para la resolución de la adjudicación del PAU.

Transcurridos más de tres meses desde la notificación del mencionado requerimiento, el urbanizador no presenta ninguna documentación con objeto de subsanar los defectos apreciados en el Proyecto de Urbanización. Ante tales circunstancias, mediante Acuerdo Plenario de 28 de noviembre de 2013, se inicia el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU, concediéndose trámite de audiencia a los interesados, durante el cual el urbanizador presenta alegaciones al respecto. En resumen, en sus alegaciones el urbanizador manifiesta lo siguiente:

- Que ha sido la Gerencia Municipal de Urbanismo la que ha dejado transcurrir injustificadamente todos los plazos, solicitando rectificaciones derivadas de cambios de criterio por cambio de técnicos municipales o por aplicación de Reglamentos o normas publicadas con posterioridad a la aprobación del PAU.
- Que el Proyecto de Urbanización, presentado el 12 de abril de 2006 ante el Ayuntamiento, fue consensuado con los entonces responsables de los Servicios Técnicos y que no es de recibo que, seis años después, sin justificación para la inacción durante dicho periodo de tiempo, pero bastante para el desplome del sector inmobiliario, se les requiera para subsanar la documentación técnica presentada.

En el informe técnico y jurídico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de 2 de abril de 2014, se analizan dichas alegaciones, señalando lo siguiente:

- Que los informes de los servicios técnicos de la Gerencia indican múltiples defectos en el Proyecto de Urbanización que, de no subsanarse, hacen imposible su aprobación y ejecución.
- Que, en concreto, el artículo 111.2 de la LOTAU, en cuanto al contenido de los Proyectos de Urbanización, se refiere a un cuadro de precios y un presupuesto que





Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo

Acta 4/2014

debe corresponderse con lo incluido en dicho proyecto, con independencia de que posteriormente se proceda a la retasación de los gastos de urbanización.

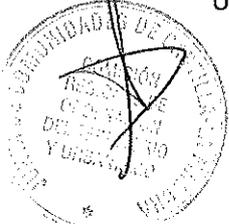
- Que el urbanizador no ha presentado la documentación técnica del Proyecto de Urbanización subsanada, impidiendo con ello su aprobación, necesaria para la consecución del PAU y, en definitiva, para la ejecución de las obras de urbanización.
- Que, tal y como establece el artículo 117.1 de la LOTAU, el urbanizador es el agente responsable de ejecutar la actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado.

El referido informe municipal concluye diciendo que el incumplimiento del urbanizador tiene cabida en la causa de resolución prevista en el artículo 111, letra e) del TRLCAP "La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista", que se ha de considerar como incumplimiento grave de carácter esencial, que también ha producido una extralimitación del plazo máximo de ejecución de los PAU contemplado en el artículo 110.3, letra b) de la LOTAU, y que la solución a la situación debe ser la resolución de la adjudicación del PAU con la incautación y efectividad de las garantías prestadas.

Examinado el expediente municipal remitido, ha quedado acreditado en el expediente que, a fecha de hoy, el urbanizador sigue sin haber subsanado los defectos observados en el Proyecto de Urbanización e indicados en los informes técnicos municipales.

Puesto que tanto en el apartado segundo del Acuerdo Plenario de 29 de abril de 2003, por el que se aprueba y se adjudica el PAU, como en la estipulación octava del Convenio Urbanístico de 10 de agosto de 2006, se recoge como una de las obligaciones contractuales del agente urbanizador presentar el Proyecto de Urbanización en tiempo y forma, con las subsanaciones que se señalen en los informes de los Servicios Técnicos Municipales y que dicha obligación no puede sino considerarse **esencial** en tanto que sin subsanación no es posible aprobar dicho instrumento y, por ende, iniciar las obras de urbanización del PAU, este hecho encaja en la causa de resolución prevista en el artículo 111, letra g), del TRLCAP "El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales".

En el expediente también se ha observado la concurrencia de otra causa de resolución y es la prevista en el artículo 111, letra d), del TRLCAP "La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva [...]", puesto que el urbanizador no ha asegurado el cumplimiento de las previsiones del PAU mediante la garantía mínima del 7% del coste de las obras de urbanización, tal y como exige el artículo 110.3, letra d), de la LOTAU, y que debería haberse prestado previa o simultáneamente a la formalización de la adjudicación del PAU, es decir, a la firma del Convenio Urbanístico. Sin embargo, si bien concurre dicha causa de resolución, ésta no puede imputarse al urbanizador ya que en la estipulación séptima del Convenio Urbanístico, al regularse las garantías, se acordó por ambas partes que el urbanizador



Acta 4/2014

constituyera una garantía del 25% de los gastos de ejecución por contrata del Proyecto de Urbanización que se aprobara. Así pues, aunque lo recogido en esa estipulación contraviene lo dispuesto en el artículo 110.3, letra d) de la LOTAU, y por tanto, debería haberse anulado, no se puede hacer valer esta circunstancia para utilizarla como causa de resolución del PAU imputable al urbanizador, pero sí conviene ponerla de manifiesto en el presente Acuerdo para futuras actuaciones que lleve a cabo ese Ayuntamiento.

A todo ello se ha de añadir que, teniendo en cuenta que han transcurrido más de once años desde la adjudicación del PAU y que la Gerencia Municipal de Urbanismo no ha justificado la existencia de un interés público preponderante para el municipio que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

QUINTA: Efectos de la resolución.

El artículo 125 de la LOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que ni siquiera se han llegado a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Además de estos efectos previstos en la LOTAU, el Ayuntamiento, a la hora de resolver la adjudicación, deberá estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4 dice "Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada". En los mismos términos se expresa el Convenio Urbanístico en su estipulación duodécima, párrafo segundo, cuando dice:

"La resolución de la adjudicación, por el procedimiento legalmente previsto, llevará consigo la efectividad de las garantías prestadas y la retrocesión de las fincas adjudicadas en retribución al Urbanizador a los propietarios originarios que las cedieron en Reparcelación, cuando ello sea posible y pertinente."



Castilla-La Mancha

EL GRECO 2014



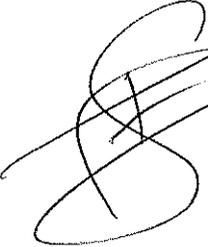
Consejería de Fomento

Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo

Acta 4/2014

En tanto que, según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, resulta imposible, como es lógico, su incautación, por ello, procederá únicamente la indemnización de daños y perjuicios ocasionados a la Administración, los cuales deberán ser determinados en otro expediente contradictorio que deberá incoarse, en su caso, una vez decretada la resolución de la adjudicación del PAU.

Por último, respecto de las alegaciones formuladas por algunos propietarios de terrenos del PAU, sobre la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a ellos, el artículo 118.7 de la LOTAU determina:



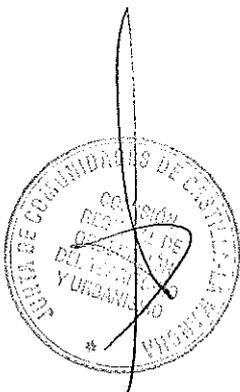
“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”

En los mismos términos se expresa el Convenio Urbanístico en su estipulación duodécima “PENALIZACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR”, párrafos tercero y cuarto:

“[...]El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a terceros como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

El urbanizador deberá indemnizar a los afectados por los daños y perjuicios que les cause el Urbanizador al incumplir sus obligaciones.”

No obstante, igual que para el caso de daños ocasionados a la Administración, se reitera que el análisis sobre la viabilidad de este tipo de pretensiones resarcitorias de los particulares son cuestiones tangenciales de gran complejidad, cuyo pronunciamiento deberá sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU.»

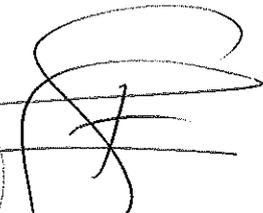


Acta 4/2014

7. RUEGOS Y PREGUNTAS

Seguidamente se pasa al turno de ruegos y preguntas, y no habiendo, el Sr. Vicepresidente de la Comisión da por finalizada la sesión, agradeciendo la asistencia en estos días estivales y deseando que se disfrute de las vacaciones, siendo la doce horas del día treinta y uno de julio de dos mil catorce.

Vº Bº
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN



P.A. Fdo.: Isidro Javier Zapata Romero.
Vicepresidente de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo. Mª Carmen García Muñoz