

Acta 6/2014

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 Coordinación y Administración Local. Representado por D. Alejandro Álvarez. Jefe de Servicio de Régimen Jurídico de Administración Local.

- Sr. Director General de Infraestructuras y Desarrollo Rural. Representado por D. Luis Antonio Chaves Vélez. Jefe de Área.

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

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

- Sr. Director General de Cultura. Representado por D. Álvaro Ruiz de la Torre. Arquitecto del Servicio de Patrimonio.

- Sr. Director General de Industria, Energía y Minas. Representado por D. Manuel Villaverde Fernández. Jefe de Sección del Servicio de Minas.

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. D. Antonio Puerto Gómez.

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

- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Representado por D^a Ana Mascuñan Lletget. Ingeniero Agrónomo.

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

- Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina (Toledo). D. Jaime Ramos Torres.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha. Representado por D. Francisco Castilla.

- 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, D. Jesús Pintado Manzanque y D^a Rosa M^a Montijano Carbonell.

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.

PONENTES:

- 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.

- D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo. Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano 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.

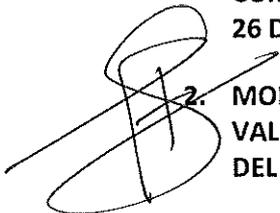
En la Ciudad de Toledo, siendo las 10 horas y 25 minutos del día 4 de diciembre de 2014, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas 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, sustitución de la Sra. Consejera de Fomento 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 SEPTIEMBRE DE 2014.



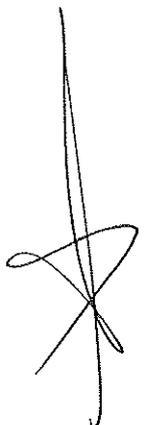
2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2.B) TRLOTAU Y 135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 17/13 CR).

3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EL QUIÑÓN DE SESEÑA (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2.B) TRLOTAU Y 135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 10/14 TO).

4. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL). REPARCELACIÓN DE LA PARCELA R-2 DEL SECTOR S.1.3. EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2 INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2.B) TRLOTAU Y 135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 12 /14 CR).

5. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD-4 "ANTONIO MAURA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 38.3 Y 39.3 DEL TRLOTAU. (EXP 13/14 CU)

6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LA SUSTITUCIÓN PARCIAL DE CUBIERTA EN VIVIENDA, UBICADA EN EL POLÍGONO 100, PARCELA 120, EN EL 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 12/13 AB).



7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL PARA AMPLIACIÓN DE NAVES GANADERAS, PORCHE ALMACÉN, ÁREA DE NODRIZA Y LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA EN LA PARCELA 96 DEL POLÍGONO 202, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIUDAD REAL, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP: SR 10/14 CR).

8. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE NAVES HORTÍCOLAS, EN POLÍGONO 96, PARCELAS 48, 49 Y 54 EN EL 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 11/14 AB).



Acta 6/2014

9. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA CONSTRUCCIÓN DE DOS NAVES AGRÍCOLAS Y EMBALSE PARA RIEGO EN EL POLÍGONO 93, PARCELA 5100 DE SANTA ANA, EN EL 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 12/14 AB).
10. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 5 AL 14, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3, LETRA B) DEL TRLOTAU (EXP. AMP PZ 4/13 GU).
11. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUE-62, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 14/14 GU).
12. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR D, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUERTOLLANO (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 15/14 CR).
13. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL AR-18, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 16/14 CR).
14. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SAU-I Nº 5-A, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AJOFRÍN (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 17/14 TO).
15. 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 SEPTIEMBRE DE 2014.

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 26 de septiembre 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-Monteverde Cantarell, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, funcionaria de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, D^a Mercedes Villanueva Melero

Acta 6/2014

Asesora Técnica de Planificación Territorial, funcionaria de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial y D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo, Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano, funcionario 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 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2.B) TRLOTAU Y 135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 17/13 CR).

A las 10:26 horas la Ponente D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell procede a iniciar la exposición del segundo punto del orden del día, indicando que la presente modificación es remitida para trámite de informe para aprobación. Señala que se emitió informe por Servicio de Planeamiento Municipal, pidiendo la ampliación del expediente y subsanación. El Ayuntamiento ha rectificado el documento y ha pedido el informe simultáneo al trámite de información pública [art. 135.2.b) RP], por lo que se pasa a informar al efecto. Añade que el objeto de la modificación es redefinir un trazado de un Sistema General ya previsto, rectificándole, con la finalidad de que encajen los ejes del viario con los ejes de la glorieta, y a su vez, para permitir una velocidad de 40 Km/h.

Seguidamente, se indica por la Ponente con detalle las observaciones puestas de manifiesto en el informe indicado del Servicio de Planeamiento Municipal

Siendo las 10:29 horas entra D. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda.

D. Isidro Javier Zapata Romero indica que el objeto es la modificación de un Sistema General (su alineación), cuando estaba realizando la obra entre el eje de viales, desde 2010. Añadiendo D^a Ana María que se trata de suelo urbano ya incorporado, incluso afectaba a edificaciones existentes (y por ello los planes tienen que señalar que están en fuera de ordenación totalmente incompatible), que es lo que se le indica que si, esa afectación no era necesaria, que se estudiara la cuestión.

El Ayuntamiento ha cumplimentado las cuestiones expuestas, se han hecho las justificaciones oportunas, y con aportación de informes preceptivos que quedaban pendientes, aunque de cara a la aprobación definitiva se ponen de manifiesto una serie de observaciones y consideraciones expuestas en el informe del Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 2 de diciembre de 2014, y que forman parte del contenido del presente Acuerdo.



Acta 6/2014

Por último, expone la Ponente que cuando las referidas observaciones estén subsanadas, tras la aprobación inicial del documento, se someterá el expediente a informe de la Comisión Regional para informe previsto en el artículo 39.3 TRLOTAU, al afectar la modificación de zonas verdes y espacios libres previstos, y después se somete a informe del Consejo Consultivo, con carácter previo a la aprobación definitiva.

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 36.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 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 el Proyecto de Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), señalándose que con anterioridad a la aprobación inicial deberá subsanarse y completarse el documento de planeamiento con lo siguiente:

- Existe una pequeña porción de viario que debe integrarse en la UA-18.2 para su ejecución, aunque corresponda a un terreno de cesión del antiguo Sector-8 y no proceda su inclusión en área de reparto.
- No se señala el porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo en la nueva ficha y debe establecerse con arreglo al artículo 69.1.2 TRLOTAU. En todo caso, los terrenos destinados al patrimonio municipal de suelo y calificados como vivienda deberán destinarse a vivienda protegida.
- No se ha aportado toda la documentación refundida prevista en el artículo 39.9 TRLOTAU relativa a los documentos del Plan de Ordenación Municipal, que sustituya a los vigentes además de la ficha de la UE-18.2, en concreto los planos de gestión de suelo urbano, fichas del API del S-8.
- Deberá tenerse en cuenta la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida previstas en Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y Código de Accesibilidad. En todo la Modificación de planeamiento se adecuará en su ámbito a lo señalen los informes de accesibilidad solicitados.

Tras la aprobación inicial del documento, se someterá el expediente a informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la emisión del informe previsto en el artículo 39.3 TRLOTAU, al afectar la modificación de zonas verdes, y del previsto en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento, con carácter previo al informe del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, todo ello con carácter previo a la aprobación definitiva.

Acta 6/2014

La solicitud de aprobación definitiva se deberá acompañar del expediente completo con tres copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida que proceda del PGOU, y copia del expediente administrativo solicitado, debidamente autenticado.»

3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EL QUIÑÓN DE SESEÑA (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2.B) TRLOTAU Y 135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 10/14 TO).

Siendo las 10:40 horas, continúa la Ponente con la exposición del tercer punto del orden del día, señalando que la modificación deviene porque en el Quiñón hay dos documentos de planeamiento aprobados: el Plan Especial de Infraestructuras (que preveía el soterramiento de la línea eléctrica de alta tensión –LAT- de 400 KV que atravesaba lo que es el sector en ese momento) y el Plan Parcial de Mejora (que contiene ordenación detallada y demás previsiones). Lo sucedido en la ejecución del planeamiento, es que Red Eléctrica Española, encargada de la red de transporte, ha visto que el soterramiento es inviable, dado que hay un conflicto entre el planeamiento aprobado y la LAT que hace precisa la modificación del planeamiento, y se plantea que se proponga nuevo trazado que sea autorizable por el organismo competente. Lo que se trata es de acomodar las previsiones de ordenación detallada en el Plan Parcial y se determinó el cambio de la previsión de la infraestructura de red eléctrica que se hiciera mediante modificación del Plan Especial de Infraestructuras, que preveía, en su día, el soterramiento.

La modificación del Plan Especial de Infraestructuras lleva muchos años en tramitación: en 2005 ya se manifestó por Red Eléctrica Española que no era posible el soterramiento. Hay un trazado que el Estado remitió en la tramitación de una autorización que, según lo señalado por el técnico del Ayuntamiento, está suspendida. Se prevé que la red eléctrica transcurra por el borde más exterior del Sector. Conforme a esta previsión se han ido estableciendo las zonas de protección que han determinado que en el Plan Parcial se estableciera una banda de 30 m. Legalmente la protección es de 30 m. calificada de Sistema General de Infraestructuras, de 30 m a cada lado de la línea en los terrenos del sector y un pasillo de más de 100 m sin edificaciones.

D^a M^a Ángeles Jerónimo de Paz pregunta por qué no es viable el soterramiento. La Ponente señala que en el PEI se preveía que los costes del soterramiento vayan como cargas de urbanización del PAU (propietarios), y que sale parecido el coste (o incluso con coste más bajo esta solución). Indica además que la aprobación del trazado de la Red Eléctrica es competente la Administración del Estado, por coordinación nosotros hemos atendido a una propuesta que sea viable (en nuestras competencias podemos establecer la protección y previsión de una infraestructura, para que luego esos proyectos puedan aprobarse).

Prosigue señalando que ha habido información pública, con alegaciones, que se hacen, fundamentalmente, por motivos medioambientales (se aprobó con soterramiento y ahora es aérea, con reclamaciones al respecto). Ha habido alegaciones de temas medioambientales, y significa la Ponente que ciertos aspectos medioambientales son propios del proyecto de



Acta 6/2014

autorización de la línea eléctrica (que en sí conlleva su evaluación ambiental que es competencia de la Administración del Estado). Reitera D. Gerardo Morales Carrión, a pregunta de D^a Ana María, que el trazado del proyecto de la línea eléctrica es competencia de la Administración del Estado, del Ministerio.

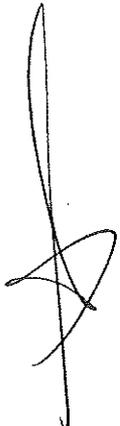


Continúa la Ponente señalando que hay otro tema sobre previsiones: el trazado de red eléctrica va por el borde del Sector, se previeron 22 m. No es una cuestión sobre clasificación de Sistema General y en su caso afección por red eléctrica y, en consecuencia, conlleva la clasificación como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras, y en este momento hay diferencia con los Servicios Periféricos, con requerimiento sobre la ubicación de la línea. Indica que lo hay que hacer es clasificar el Plan Parcial con las protecciones que correspondan, y dejar claro que los costes de la actuación corran como gastos íntegros de cargas de urbanización (lo que implica el soterramiento), invade únicamente el Camino de Ciempozuelos (pero ello se ha de concretar por plano para ver exactamente los terrenos sobre los que se está actuando), no entra en los terrenos de suelo rústico.

Hay otro tema de la vía pecuaria: en el Plan Parcial hay rotonda que enlaza con el Camino de Ciempozuelos, que es la salida con la Carretera de Andalucía. La Consejería de Agricultura ha recordado que no se pidió la autorización en su día y en su informe dice que la LAT no cae en el ámbito de vía pecuaria, pero el tema hay que dejarlo resuelto en el conjunto de ejecución final de la actuación (y se vuelve a hablar si es necesario la modificación del trazado).

De cara a los Servicios Periféricos ha habido un cambio de competencia: el PEI se estaba tramitando en Periféricos, ya que Seseña no alcanzaba los 20.000 habitantes, pero, como va creciendo, ahora ha sobrepasado esos habitantes, con lo cual se han cambiado las competencias de aprobación de los instrumentos de planeamiento general a la Consejería, por lo que se sigue informando conforme al artículo 136 RP.

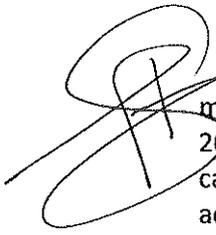
Indica la Ponente, además, que respecto a la tramitación, debería, en base a la afección a infraestructura de la Administración del Estado, previamente a la aprobación definitiva, obtenerse el informe favorable de dicha Administración (Ley 13/2003 de concesión de obra pública). Se requiere petición de informe de la Administración General del Estado sobre previsiones que se realizan en la tramitación del expediente, para que ello vaya acorde a la tramitación y existe no discordancia entre previsiones de la Consejería y lo que el Estado tramite sobre la línea eléctrica.



D^a María de los Ángeles Jerónimo de Paz, pregunta si ha habido información pública. Y la Ponente responde que sí y con alegaciones. Indica que el estudio de las alegaciones no se ha hecho ya que no estamos aprobando definitivamente, sino estamos en el artículo 136 RP. Se va a pedir que por parte del Ayuntamiento se mande el expediente diligenciado, completo, numerado y con todas las alegaciones. Pregunta D^a María de los Ángeles que si ha habido aprobación inicial por parte del Ayuntamiento. A lo que indica la Ponente que ha ido a aprobación inicial, pero el Ayuntamiento quiere aprobar nuevamente con el cambio, por lo que ha pedido informe otra vez.

Acta 6/2014

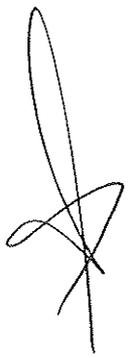
En este momento se marcha D. Alejandro Álvarez, siendo las 11:00 horas.



Prosigue la Ponente, respecto a la documentación, indicando las observaciones puestas de manifiesto en el informe del Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 2 de diciembre de 2014 (aportación a escala de plano; adecuación de la ordenación detallada en el Plan Parcial al cambio del trazado de la LAT, y en relación con las líneas de protecciones del Sector, y adecuación de la normativa de ámbitos de protección de la infraestructura; trazado de las vías pecuarias respecto al ámbito del Sector; y sobre determinar qué acciones concretas se pueden hacer dentro del ámbito de protección de las infraestructuras, y que se concreten dentro de la normativa del sector en el PEI); indicando que el trazado previsto queda supeditado a lo que prevea la Administración General del Estado.

D. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda pregunta quiénes van a dar respuesta a las alegaciones. D^a Ana María indica que hay un resumen en el Acuerdo plenario de las alegaciones, y ese acuerdo ha desestimado todas. Aunque duda si el Ayuntamiento es el competente para contestar esto y sobre las alegaciones que son sobre evaluación ambiental que se tramitan sobre la LAT. Y D. Rafael indica que, cuando llegue el expediente completo a la aprobación, deberemos decir si están bien respondidas o resueltas las alegaciones. Y D^a Ana María incide que sobre la evaluación ambiental el órgano competente es la Administración estatal.

D^a Ana María, además, señala que el Sistema General es un Sistema General de Infraestructuras, que no está previsto como una Zona Verde. Se piden los usos para ver qué acciones se pueden dar en esa franja de terrenos de dominio público (actos no edificatorios, etc). Y D. Jesús Pintado Manzaneque señala que, aunque esté grafiado de verde, lo que se hace, por su experiencia en algún otro sector con una línea similar, era un pasillo eléctrico que no computa como zona verde (era pasillo eléctrico) y estaba de verde con plantaciones bajas, etc. D^a Ana María considera que toda la protección que deba quedar dentro del Sector, según informes obrantes, ella lo considera absurdo. Considera que los suelos se deben proteger, es un Sistema General de Infraestructuras, que en realidad es ajeno al Sector aunque sí está anexado por el acceso a la glorieta. El tema es que si hay afecciones en otros terrenos, deberán tener las protecciones y se habrá de advertir de acuerdo con normativa establecida (en su caso con clasificación como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras). Finalmente, incide la Ponente que se cambiaban las partidas del proyecto de PEI sobre los costes de urbanización (en este caso de soterramiento y en su caso el desvío), lo cual habrá de señalarse, y quedarán a cargo como gastos de urbanización.



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

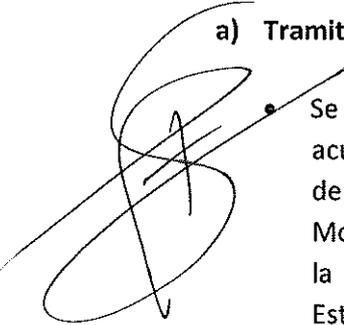
«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento 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, en relación con el proyecto de Modificación Puntual del Plan



Acta 6/2014

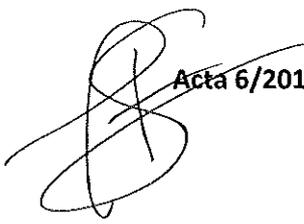
**Especial de Infraestructuras de la Actuación Urbanizadora El Quiñón de Seseña (Toledo),
acuerda informar lo siguiente, en relación los aspectos que se citan:**

a) Tramitación:

- 
- Se tramita la Modificación del Plan Especial de Infraestructuras por exigencia del acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 11 de marzo de 2011 pero en todo caso debe aclararse que la autorización de la Modificación del Trazado de una línea eléctrica de alta tensión de 400 Kv integrante de la Red de Transporte primario es competencia de la Administración General del Estado, a quien corresponde también la declaración de impacto ambiental de dicho proyecto, de acuerdo con el artículo 11.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Por tanto la finalidad de esta modificación es adaptar el planeamiento estableciendo las reservas precisas para posibilitar el cambio del trazado de la línea necesario a la vista de la imposibilidad manifestada por RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA.S.A. de soterrar la misma, por lo que previamente a la aprobación definitiva deberá haberse obtenido el informe favorable de dicha Administración de acuerdo con la Disposición Adicional 2ª, punto cuarto, de la Ley 13/2003 de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.
 - Debe remitirse previamente a la aprobación definitiva, una vez aprobado inicialmente el documento, el expediente administrativo completo foliado y diligenciado, aportando en concreto todas las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública y certificado del secretario municipal en relación con la realización de dicho trámite.
 - Se obtendrá informe favorable del órgano competente de la Consejería de Agricultura en materia de vías pecuarias, acreditándose respecto a la modificación de trazado solicitada que se ha alcanzado un acuerdo de concertación interadministrativa.

b) Contenido de la Modificación:

- 
- El plano aportado nº 11 de DETERMINACIONES del PEI no se halla a la escala 1:5000 del documento originario, que también es la mínima de acuerdo con las Normas Técnicas de Planeamiento y se ha realizado sobre el esquema de la ordenación detallada que se pretende modificar en la Modificación del Plan Parcial anterior, por lo que deberá aportarse a escala 1:5000 y se apoyará en el esquema de la ordenación detallada propuesto en el planeamiento parcial.
 - Deben establecerse a ambos lados de la línea eléctrica de alta tensión las bandas de afección y línea límite de la edificación acordes con la legislación del sector eléctrico, acotándolas y referenciándolas con respecto a la línea límite del sector y vía pecuaria. De acuerdo con el artículo 5.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico los terrenos destinados a vía pecuaria y sus zonas de protección se clasificarán como



Acta 6/2014

suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental y los terrenos afectados por la banda de afección de la línea eléctrica que excedan el límite del sector se clasificarán suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 c) de dicho Reglamento. De acuerdo con la NTP se aportará plano 1:10.000 en el que se reflejen las categorías del suelo rústico de especial protección indicadas sin perjuicio de la aportación de esquemas en los que se reflejen acotados los anchos de estas bandas. En todo caso el trazado propuesto para la LAT será concordante con el que autorice la Administración del Estado y el que refleje la Modificación del Plan Parcial.

- Debe establecerse de acuerdo con el artículo 80.2 del Reglamento de Planeamiento la normativa que regule las actuaciones permitidas y prohibidas en la banda de afección de la infraestructura eléctrica, clasificada como Sistema General, de acuerdo con la normativa sectorial.

Una vez cumplimentadas las anteriores observaciones, se aprobará inicialmente la Modificación Puntual del Plan Especial de Infraestructuras y se solicitará la aprobación definitiva de la Consejería de Fomento acompañando dicha solicitud con tres copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento prevista en el artículo 39.9 TRLOTAU y copia del expediente administrativo completo, debidamente autenticado.»

4. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL). REPARCELACIÓN DE LA PARCELA R-2 DEL SECTOR S.1.3. EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2 INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2.B) TRLOTAU Y 135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 12 /14 CR).

Prosigue D^a Ana María Rodríguez-Monteverde, a las 11:15 horas, exponiendo el siguiente punto del orden del día, indicando que el objeto de la presente modificación es la eliminación de proindivisos en parcela de referencia, dado que los propietarios han solicitado al Ayuntamiento que elimine los proindivisos, y el Ayuntamiento ha propuesto esta modificación. Dicha innovación no aumenta la edificabilidad y afecta al suelo urbano consolidado con condición de solar.

Por lo demás, pone de manifiesto la Ponente las consideraciones sobre tramitación, contenido y documentación, expuestas en el informe del Servicio de Planeamiento Municipal de 2 de diciembre de 2014.

Por último, indica D. Isidro Javier Zapata Romero que ponen alturas diferentes para cada parcela. Ello, dice D^a Ana María, es que ponen alturas diferentes, y ponen la condición de parcela mínima diferente, y, todo, por no tener proindivisos; y ello supone que las regulaciones deben ser generales, se recuerda que, a través de una ordenanza, no se puede establecer una



Acta 6/2014

regulación tan singularizada, y que el objeto de las determinaciones del planeamiento general no es establecer una completa parcelación de las parcelas sino establecer las condiciones para poder realizarse actos concretos de ejecución de parcelación, y habrá excepciones cuando haya causas excepcionales.

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

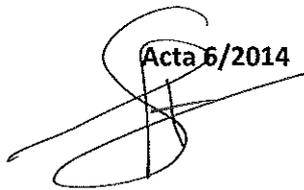
«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento 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 en relación con el Proyecto de Modificación Puntual de Ordenación Detallada del PGOU de Alcázar de San Juan (Ciudad Real) sobre la reparcelación de la parcela R-2 del Sector S.1.3 en la Unidad de Actuación nº 2, acuerda informar lo siguiente, sobre los aspectos que se indican:

Respecto a la tramitación:

- Debe aclararse si el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente el 23 de marzo de 2010 contenía un instrumento de planeamiento de desarrollo que estableciese la ordenación detallada del ámbito, para determinar, de acuerdo con el artículo 39.1 TRLOTAU, si procede tramitar la innovación del planeamiento general por el procedimiento previsto en los artículos 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento, o por el previsto en los artículos 138 y 139 del Reglamento de Planeamiento. En todo caso se solicitarán los informes preceptivos que se establezcan en dicho artículo y se comunicará a la Consejería de Agricultura la iniciación del procedimiento de acuerdo con el artículo 27 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

Respecto al contenido:

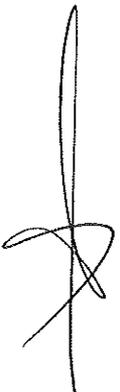
- Se observan discrepancias del contenido de esta Modificación, que mantiene en el ámbito la tipología de vivienda plurifamiliar con lo señalado en el anuncio de información pública de la innovación en el que manifiesta que se pretende segregar en parcelas unifamiliares con el fin de extinguir el proindiviso existente en la RPVL02B. En este sentido se recuerda que la Ordenanza de Vivienda Colectiva y Libre con tolerancia de la vivienda unifamiliar establecida en la modificación del planeamiento general aprobada por Orden de 11-05-2009 permite, además del uso residencial plurifamiliar la vivienda unifamiliar en parcela individual o en división horizontal tumbada y establece una parcela



Acta 6/2014

mínima menor que la prevista para la Ordenanza de Vivienda Plurifamiliar de protección y Libre.

- La presente regulación, que se instrumenta a través de la regulación específica de cada parcela propuesta a través de fichas individualizadas, no se adecua a lo previsto en el epígrafe 2.1.8 de las Normas Técnicas de Planeamiento que prevé que las Normas Urbanísticas establezcan Ordenanzas, es decir, disposiciones de carácter general, para la regulación de las condiciones de la edificación, uso y de estética aplicables a cada ámbito como son las tipologías edificatorias, coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela, fondo edificable, altura, máxima y número máximo de plantas, porcentaje de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes y retranqueos. Las Ordenanzas deben también establecer las condiciones de uso definiendo usos mayoritarios, compatibles y prohibidos así como las condiciones estéticas y compositivas. En este sentido debe además aclararse si el uso comercial en planta baja es un uso compatible, potestativo para el propietario.
- En todo caso se recuerda que el objetivo de una Ordenanza del PGOU no es el establecimiento de la concreta parcelación de un ámbito sino de la normativa que regule las posibles parcelaciones, segregaciones y agrupaciones de parcelas que se produzcan en la ejecución del planeamiento, bien a través del Proyecto de Reparcelación o de posibles solicitudes posteriores a la aprobación de dicho proyecto y que el objeto de la reparcelación de acuerdo con el artículo 32.1 del Reglamento de la Actividad Ejecución es la agrupación material de las fincas de la unidad de actuación delimitada para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico con la finalidad de ajustarse a éste, no quedando justificada la innovación del planeamiento con la sola finalidad de adaptarse a la reparcelación que se propone al objeto de no adjudicar parcelas en proindiviso.



Lo anterior se señala sin perjuicio de que con alguna de las finalidades previstas en el artículo 6 del TRLOTAU se tramiten innovaciones del planeamiento general para modificar determinaciones del mismo por motivos de interés general.

Una vez aclarado que procede la tramitación de la innovación por el procedimiento previsto en los artículos 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento y subsanadas las observaciones relativas al contenido y siempre que no se establezcan modificaciones sustanciales, podrá aprobarse inicialmente el documento de planeamiento. Tras la aprobación inicial del documento, se someterá el expediente a informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la emisión del informe previsto en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento, con carácter previo a la aprobación definitiva.



Acta 6/2014

La solicitud de aprobación definitiva se deberá acompañar del expediente completo con tres copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida que proceda del PGOU, y copia del expediente administrativo solicitado, debidamente autenticado.»

5. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD-4 "ANTONIO MAURA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 38.3 Y 39.3 DEL TRLOTAU. (EXP 13/14 CU)

En este punto, siendo las 11:19 horas, sale de la Sala D. Jesús Pintado Manzaneque, y prosigue la Ponente con la exposición del quinto punto del orden del día, indicando que ésta es una unidad de ejecución del antiguo Plan de Cuenca, y en esta unidad, en concreto, se añadieron unas zonas dotacionales cerca de la vía del ferrocarril, y se encuentra en suelo urbanizado. Posteriormente, hubo primero una rectificación en el planeamiento general en el año 1999 y después hubo la tramitación y aprobación de un PAU que se aprobó en 8 de junio de 2004 que establecía unas condiciones respecto a los proyectos de urbanización. En el transcurso de la ejecución de este planeamiento general, se han presentado documentos diferentes respecto a lo aprobado, que contenían determinaciones que alteraban lo aprobado en este acuerdo de aprobación del PAU. Siempre ha habido un problema con esta unidad de actuación y es que tenía una cantidad de zonas verdes a la prevista a los estándares establecido en la ley y con una edificabilidad del 0,6 aplicable a la unidad. Y derivado de esta problemática se ha presentado un documento de PERI.

Prosigue indicando que ahora el Ayuntamiento, con ocasión del informe desfavorable en noviembre de 2013 por la Comisión, desestimó ese PERI, y se ha iniciado la tramitación de un nuevo PERI que mantiene la edificabilidad unitaria del 0,6 y determina que la superficie se corrija de acuerdo con datos registrales (D^a Ana María dice que ha medido en AUTOCAD, no apreciando diferencia superior al 5% respecto a los datos registrales, por lo que entiende que no vamos a señalar nada al respecto y se acepta, en principio, la superficie). Se ha elaborado conforme a la superficie una ordenación de zonas verdes, y con ello, se reduce respecto del PAU anterior la edificabilidad y también las zonas verdes, verificándose el cumplimiento de estándares y porcentaje de cesiones.

D. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda señala que se mete la zona verde en dominio público: supera la zona de explanación. D^a Ana María dice que ello es una cuestión de planeamiento general (si es así, no se trata de una cuestión de la modificación, sino que deberá corregirse, y se debería aclarar). Señala la Ponente que no debe invadir la zona verde y que no puede quedar calificada ni computada como zona verde la zona de dominio público, y debería de constar mediante informe de órgano competente la no afección.

Por último indica la Ponente sobre la conservación de actos del PERI, de que se habla, no lo ve inviable. Y otro tema es la vivienda protegida. Ellos señalan que en el PERI no hay reserva de vivienda protegida porque no lo hubo en el PAU aprobado. Y respecto de la reserva del 10% del aprovechamiento, señala que lo que se ha mirado es que el 10% de la superficie educativa

Acta 6/2014

es menor que la parcela mínima y, desde este punto de vista, se entiende que está en la excepción del artículo 69 del TRLOTAU que permite monetarizar ese 10%.

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 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y artículo 9.1 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 DE MANERA CONDICIONADA el Proyecto de Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Unidad-4 "Antonio Maura" del Plan General de Ordenación urbana de Cuenca, al mantenimiento de las determinaciones propuestas y al cumplimiento de:

- La incorporación al expediente del informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes previsto en el artículo 26.1 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.
- Deberán subsanarse los errores y condicionantes advertidos en los informes técnicos municipales.
- En atención a lo manifestado en esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo, de acuerdo con los planos presentados la zona de dominio público ferroviario se incluye en la zona verde, no pudiendo calificarse ni computarse como tal, debiendo constar mediante informe emitido por el órgano competente en materia de ferrocarriles la no afección.

En todo caso, si una vez completado y subsanado el expediente con lo anteriormente señalado, se modificaran las superficies y parámetros establecidos en la ficha y los planos correspondientes procederá nuevo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con anterioridad a la remisión del expediente al Consejo Consultivo a fin de que emita el informe previsto en el artículo 39.3 TRLOTAU.»

6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LA SUSTITUCIÓN PARCIAL DE CUBIERTA EN VIVIENDA, UBICADA EN EL POLÍGONO 100, PARCELA 120, EN EL 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 12/13 AB).

En este punto, siendo las 11:25 horas, prosigue la Ponente con la exposición del sexto punto del orden del día, indicando que se trata de la sustitución de una cubierta (por cerchas de madera deterioradas), en una vivienda existente que, al parecer, data de 1950 en suelo rústico no urbanizable de especial protección de interés agrícola y/o ganadero, en el término



Acta 6/2014

municipal de Albacete, en una parcela que mide 772.747 m2. Señala, además que en la parcela hay un conjunto de edificaciones que, según la promotora, siempre han sido de uso agrario, e incluso algunas actualmente están en desuso, y se pretende la sustitución de la vivienda que se usa actualmente para períodos de actividad agrícola, y para gestión de cuestiones relativas a la administración de la finca.

D. Jesús Pintado Manzanque entra a la Sala de Juntas a las 11:35 horas.

Prosigue la Ponente indicando que se cumplen las Instrucciones Técnicas de Planeamiento y parámetros de norma, la tramitación, y se propone conceder la calificación y con condiciones señaladas en el informe del Servicio de Planeamiento de fecha 2 de diciembre de 2014.

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 solicitada para la sustitución parcial de una cubierta de vivienda ubicada en la finca LA MOTA en el polígono 100-parcela 120, del término municipal de Albacete, de acuerdo con las condiciones del Proyecto Informado y con las siguientes condiciones para su materialización:

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.

Acta 6/2014

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.»

7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL PARA AMPLIACIÓN DE NAVES GANADERAS, PORCHE ALMACÉN, ÁREA DE NODRIZA Y LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA EN LA PARCELA 96 DEL POLÍGONO 202, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIUDAD REAL, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP: SR 10/14 CR).

En este punto, siendo las 11:40 horas, prosigue D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo como Ponente, con la exposición del séptimo punto del orden del día, indicando el objeto, la tramitación y los aspectos técnicos de la actuación, y haciendo propuesta de acuerdo favorable en los términos del informe técnico.

Dª Mª Ángeles Jerónimo de Paz pregunta sobre los efectos competenciales del proyecto, señalando que debería quedar condicionado el acuerdo a que se presente el proyecto por técnico adecuado, debiendo ser este aspecto previo, puesto que el presente acuerdo se adopta sobre la base de un proyecto que deberá estar redactado por técnico adecuado.

D. Serapio Cabañas Páez pregunta si el expediente es de calificación o de legalización de la vivienda, señalando el Ponente que aquí la calificación es de todo, de toda la parcela, que incluye dos situaciones (legalización de vivienda y ampliación).

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por el 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 solicitada para la ampliación de naves ganaderas, porche almacén, área de nodriza, y legalización de vivienda, en la parcela 96 del Polígono 202, del término municipal de Ciudad Real, de acuerdo con las condiciones del Proyecto informado y con las siguientes condiciones para su materialización:

Advertencia

Se observa que el proyecto de legalización de la vivienda, no está suscrito conforme al artículo 10.2.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que determina la titulación académica y profesional habilitante, remitiendo a los usos por la aplicación del artículo 2.1.a); por lo que se tendrá que presentar proyecto suscrito por técnico adecuado, quedando condicionado el presente Acuerdo a este aspecto.



Acta 6/2014

Características del aprovechamiento

<i>Uso</i>	Ampliación de naves ganaderas, porche almacén, área de nodriza y legalización de vivienda.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 202, Parcela 96, del TM de Ciudad Real.
<i>Clasificación del suelo</i>	suelo no urbanizable de protección agropecuaria.
<i>Sup. parcela</i>	394.121,00 m ²
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	394.121,00 m ²
<i>Aprovechamiento</i>	2.708,00 m ²
<i>Ocupación</i>	0,68% (2.708 m ² /394.121 m ²)
<i>Altura máxima</i>	6,00 m. a alero
<i>Retranqueos</i>	≥ 10 m a linderos

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ciudad Real, 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.»

Acta 6/2014

8. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LEGALIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE NAVES HORTÍCOLAS, EN POLÍGONO 96, PARCELAS 48, 49 Y 54 EN EL 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 11/14 AB).

A las 11:55 horas prosigue el Ponente e inicia la exposición del octavo punto del orden del día, indicando el objeto, la tramitación y los aspectos técnicos de la actuación; no observando objeción a la calificación pretendida.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por el 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 solicitada para la legalización y ampliación de naves hortícolas, en el Polígono 96, parcelas 48, 49 y 54 del término municipal de Albacete, del suelo no urbanizable de especial protección CP-3 de interés agrícola y/o ganadero del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, promovida a instancia de S.A.T. Hermanos Serna Olivas, de acuerdo con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento.

<i>Uso</i>	Construcción de naves de uso agrícola.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 96, Parcelas 48, 49 y 54, del TM de Albacete
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
<i>Sup. parcelas</i>	39.009,00 m ²
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	39.009,00 m ²
<i>Aprovechamiento</i>	3.294,00 m ² Construcciones 3.294 m ² Total ocupación 9,41 % (3.294 m ² /35.009 m ²)
<i>Ocupación</i>	9,41 % (3.294 m ² /35.009 m ²)
<i>Altura máxima</i>	6,00 m. a alero
<i>Retranqueos</i>	≥ 3 m a linderos



Acta 6/2014

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.»

9. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA CONSTRUCCIÓN DE DOS NAVES AGRÍCOLAS Y EMBALSE PARA RIEGO EN EL POLÍGONO 93, PARCELA 5100 DE SANTA ANA, EN EL 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 12/14 AB).

A las 12:08 horas prosigue el Ponente con la exposición del noveno punto del orden del día, indicando el objeto, la tramitación y los aspectos técnicos de la actuación. Observa, además, según indica la poca precisión del plano de superficie, y al respecto señala D. Jesús Pintado Manzaneque que, tal vez, sería interesante que no haya que hacer investigación atendiendo al Catastro como dice el Ponente que ha hecho y que vengan los documentos técnicos precisos.

El Ponente, en definitiva, hace propuesta de acuerdo favorable a la concesión de la calificación urbanística pretendida.

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



Acta 6/2014

«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 dos naves agrícolas y embalse para riego, en el Polígono 93, parcela 5100 de Santa Ana, en el término municipal de Albacete, del suelo no urbanizable de especial protección CP-3 de interés agrícola y/o ganadero del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, promovida a instancia de Agrícola Simarro, S.L.U., de acuerdo con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento.

Uso	Construcción de naves de uso agrícola.
Emplazamiento	Polígono 93, Parcela 5100, del TM de Albacete
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
Sup. Parcela:	63.055,00 m ²
Sup. Vinculada a calificación	63.055,00 m ²
Aprovechamiento	Edificabilidad: 1.553,51 m ²
Ocupación	Ocupación Construcciones: 1.536 m ² (Medido sobre plano) Total ocupación 2,43% (1.536 m ² /63.055 m ²)
Altura máxima	6,00 m. a alero
Retranqueos	≥ 3 m a linderos

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



Acta 6/2014

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 y del informe del técnico municipal de medio ambiente de municipal de 11 de junio de 2014, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.»

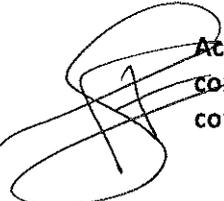
10. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 5 AL 14, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3, LETRA B) DEL TRLOTAU (EXP. AMP PZ 4/13 GU).

A las 12:11 horas se prosigue con el décimo punto del orden del día, siendo Ponente del mismo D^º Mercedes Villanueva Melero, ausentándose de la Sala por tener interés D. Francisco Castilla, y procediendo la Ponente a exponer el objeto, antecedentes, y consideraciones sobre el régimen jurídico, procedimiento y tramitación del expediente de prórroga y procedencia de nuevo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y la concurrencia de causa excepcionales para proponer el acuerdo favorable al expediente de prórroga; señalando, además, ante pregunta de D. Angel Quereda Tapia, que existe informe favorable del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades.

Durante la exposición del presente asunto, a las 12:13 minutos sale de la Sala D. Antonio Puerto Gómez, y a las 12:15 entra en la Sala D. Antonio Puerto Gómez y D. Luis Antonio Chávez Vélez.

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

«A la vista del expediente iniciado por el Ayuntamiento de Chiloeches relativo a la prórroga solicitada a instancia de "ANIDA DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.", para la ampliación del plazo de ejecución material del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 5 AL 14 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, ampliándose dicho plazo a 24 meses para obras interiores y 36 meses para obras exteriores, al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de conformidad



Acta 6/2014

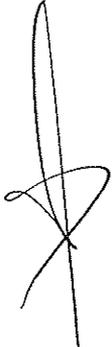
con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo, del TRLOTAU; debiéndose computar la prórroga desde su concesión por parte del Ayuntamiento.»

11. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUE-62, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 14/14 GU).

A las 12:25 horas se prosigue con el undécimo punto del orden del día, siendo Ponente del mismo D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, entrando de nuevo en la Sala de Juntas, D. Francisco Castilla, y procediendo la Ponente a exponer el objeto, antecedentes, y consideraciones en los términos expuestos en el informe técnico. D. Jesús Pintado Manzanque sale de la Sala de Juntas a las 12:26 horas, y a las 12:40 horas sale D. Manuel Villaverde Fernández.

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 de la Unidad de Actuación SUE-62 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, cuyo agente urbanizador es "GUADALMER, S.L.", con los efectos señalados en la consideración quinta del presente Acuerdo, al haber quedado acreditado en el expediente el incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales por parte del urbanizador, constituyendo ello causa de resolución prevista en el artículo 111, letra g), del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y por no haberse justificado la existencia de un interés público municipal preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU, teniendo en cuentas las siguientes consideraciones, y, en particular, lo señalado en la consideración quinta del presente acuerdo respecto de los efectos de la resolución:



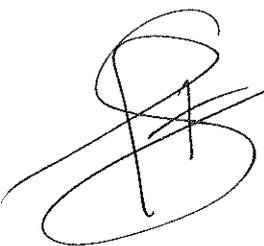
PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.

Dado que el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) se aprobó y se adjudicó el 21 de diciembre de 2005, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio



Acta 6/2014

de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del 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 del TRLOTAU de 2004:



“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.”

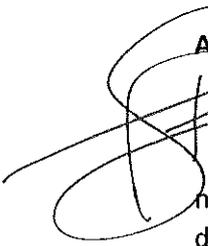
Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el mencionado artículo 125 del TRLOTAU que:

“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 actualmente 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, en virtud de 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 21 de diciembre de 2005 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 mayo de 2014, siéndole aplicable, por tanto, el procedimiento 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 TRLOTAU, que es el que está en vigor actualmente.



Acta-6/2014

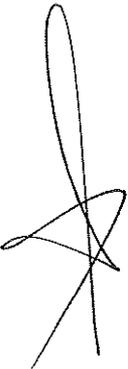
SEGUNDA. Potestad para resolver el PAU.

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 Castilla-La Mancha 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.

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 el Ayuntamiento 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 la Junta de Gobierno Local (Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2014), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días tanto al urbanizador como al avalista, únicos interesados en el expediente según el Ayuntamiento, se han emitido tres informes jurídicos, dos por parte del Técnico del Departamento de Urbanismo e Infraestructura, con fechas 17 de julio y 24 de octubre de 2014, y uno por parte de la Coordinadora de Urbanismo e Infraestructuras, con fecha 4 de noviembre de 2014, así como un informe técnico por parte del Arquitecto Técnico Municipal, con fecha 5 de noviembre de 2014.

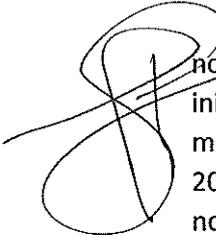


No obstante, procede hacer aquí una puntualización sobre el acuerdo de inicio del procedimiento, y es que la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial solicitó al Ayuntamiento que acreditara si la Junta de Gobierno Local estaba habilitada para adoptar acuerdos como órgano de contratación municipal mediante la oportuna delegación (artículo 23.2, letra c), de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local), toda vez que, por una parte, el artículo 50, apartado 22º, del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, dispone que corresponde al Pleno "La contratación de obras, servicios y suministros cuya duración exceda de un año [...]", y por otra, el artículo 114.2 del RAE exige que el procedimiento se inicie por el órgano de contratación. Sin embargo, no se acreditó esta circunstancia en la documentación



Acta 6/2014

complementaria del expediente que remitió el Ayuntamiento, lo cual se considera oportuno hacer constar en el presente Acuerdo, a los efectos de que pudiera proceder efectuar una convalidación de dicho acto en la resolución que ponga fin al procedimiento.



Si bien, 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, y éste se inició mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 28 de mayo de 2014, ese mismo órgano ha suspendido dicho plazo, mediante Acuerdo de fecha 11 de noviembre de 2014, al amparo de lo previsto 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, por un máximo de tres meses.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra 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”*.

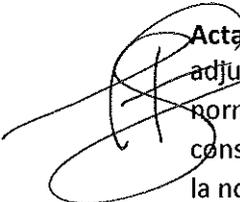
En el presente caso, el urbanizador, si bien ha manifestado expresamente su deseo de que se le devuelva el importe total del aval prestado en concepto de garantía para la ejecución del PAU, no ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU durante el trámite de audiencia concedido al efecto, por tanto, entendemos que no procede recabar el dictamen del Consejo Consultivo, toda vez que la preceptividad del referido dictamen resulta de la oposición a la resolución del contrato (entiéndase a la causa invocada) y no a los efectos que derivan de la misma.



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.”* Asimismo, se dispone que *“El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.”*

CUARTA. Causas de resolución.

El TRLOTAU de 2004 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



Acta 6/2014

adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación al presente caso, 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 y, en el caso de que concurra, si éstas son imputables al urbanizador.

En el informe jurídico municipal, de fecha 17 de julio de 2014, se argumenta jurídicamente por qué ha de entenderse la renuncia a la adjudicación del PAU formulada por el agente urbanizador como un incumplimiento de sus obligaciones contractuales esenciales, hecho este que constituye causa de resolución del contrato según lo previsto en el artículo 111, letra g), del TRLCAP.

Efectivamente, dicha renuncia no puede más que considerarse un incumplimiento de una obligación contractual esencial, y así lo entiende la Junta Consultiva de Contratación Administrativa cuando en su Informe 27/99, de 30 de junio, viene a afirmar lo siguiente:

“La renuncia expresa del contratista a la ejecución de un contrato de obras debidamente formalizado debe considerarse causa de resolución del contrato por incumplimiento de la obligación esencial del mismo de ejecutar las obras, sin perjuicio de que pueda apreciarse el incumplimiento de obligaciones concretas que operen el mismo efecto [...].”

Por tanto, queda acreditado en el expediente municipal que concurre la causa de resolución prevista en el artículo 111, letra g), del TRLCAP *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.”*

A todo lo anterior se ha de añadir que han transcurrido casi nueve años desde la adjudicación del PAU, que no se han iniciado ningún tipo de obra en los terrenos objeto del mismo, tal y como ha quedado acreditado en el informe técnico municipal de fecha 5 de noviembre de 2014, y que el Ayuntamiento no ha apelado a ningún otro interés público preponderante que hiciera aconsejable la continuación de su ejecución. Por tanto, 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 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades



Acta 6/2014

económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

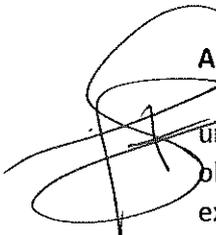
En el presente caso, coincidiendo con el informe jurídico municipal de 17 de julio de 2014, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto 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), respecto de las cuales el citado informe jurídico municipal determina que:

- No se considera pertinente incoar una nueva programación *“pues el contexto de la actual crisis económico-financiera y su incidencia en la paralización de la actividad inmobiliaria”* la desaconsejan. Tampoco se estima pertinente actuar por gestión directa por las mismas razones anteriores, por el coste que supondría al Ayuntamiento y porque el resultado final que se obtendría (tres solares aptos para edificación de 20 viviendas) *“no se considera de especial trascendencia para el interés general.”*
- No se considera procedente tramitar un procedimiento declarativo de incumplimiento de deberes urbanísticos *“pues las cuestiones que se plantean en el presente expediente se resumen en la renuncia del urbanizador a iniciar las obras de ejecución de la urbanización.”*

En cuanto a la decisión municipal de conservar el Proyecto de Reparcelación, del que resultan tres parcelas, ya inscritas en el Registro de la Propiedad, dos de las cuales se le adjudican al urbanizador y la tercera se le adjudica al Ayuntamiento, en concepto de cesión obligatoria del 10%, procede señalar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.1 del TRLOTAU:

“1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.”

Es decir, es una operación urbanística estrechamente vinculada a la ejecución material de una actuación urbanística, erigiéndose el Proyecto de Reparcelación, en el caso concreto de los PAU, en un instrumento para la justa de distribución de beneficios y cargas, mediante el cual, el urbanizador recibe su retribución (en terrenos o en dinero) por haber cumplido sus obligaciones contractuales esenciales - que consisten en ejecutar la totalidad de las obras de urbanización del PAU -, los demás propietarios reciben sus parcelas en proporción a sus derechos y el Ayuntamiento recibe las cesiones correspondientes.

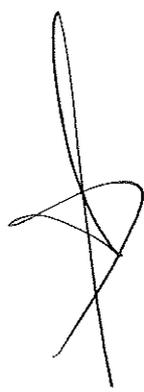


Acta 6/2014

En el presente supuesto, como ha quedado acreditado en el expediente municipal, el urbanizador no ha cumplido satisfactoriamente el objeto principal del contrato (ejecutar las obras de urbanización del PAU) y, precisamente por ese motivo, se le está tramitando el expediente de resolución del PAU. Por ello, aunque sea el único propietario de los terrenos, no parece que tenga sentido que se conserve el Proyecto de Reparcelación en virtud del cual se le adjudican dos parcelas, ni en concepto de retribución por ser urbanizador, ni en concepto de beneficio por ser propietario, como tampoco tiene sentido que se le ceda al Ayuntamiento una parcela en concepto de cesión del 10%, básicamente porque no se tiene previsto que, en un plazo cierto, esa realidad jurídica que consta inscrita en el Registro de la Propiedad vaya a coincidir con la realidad física de los terrenos (para lo cual sería necesario que esos terrenos adquirieran la condición de solar), toda vez que en el informe jurídico municipal de 17 de julio de 2014 se hace constar que, ante la situación económica actual, no se estima pertinente incoar una nueva programación, ni ejecutar el PAU por gestión directa.

Por las razones expuestas, se considera conveniente y oportuno dejar sin efecto la reparcelación, para lo cual el Ayuntamiento debería tramitar el correspondiente procedimiento con tal objeto.

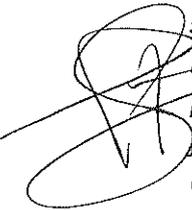
Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4º dice *“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan de la garantía incautada.”*



Sobre la incidencia de este precepto, procede remitirse aquí a la doctrina enunciada por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, quien ha señalado en algunos de sus dictámenes -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-: *«Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: “la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa”. En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que “la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato”. [] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que “una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena*



Acta 6/2014

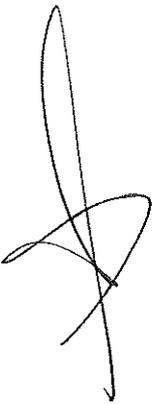


disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines". [] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que "el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".

Atendiendo a esta doctrina, en el presente caso, el órgano de contratación modera el alcance y fines de la incautación de la garantía, de tal forma que propone la incautación de un tercio de la misma, que asciende a un importe de 10.230,85 €.»

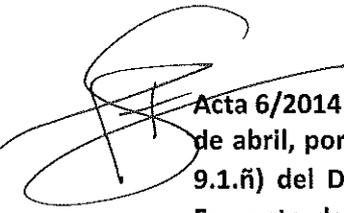
12. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR D, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUERTOLLANO (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 15/14 CR).

A las 12:47 horas, sale de la Sala de Juntas D. Luis Antonio Chaves Vélez, y se prosigue por la Ponente con el duodécimo punto del orden del día, y procediendo a exponer el objeto, antecedentes, y consideraciones en los términos expuestos en el informe técnico. A las 12:50 horas entra a la Sala D. Jesús Pintado Manzaneque.



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



Acta 6/2014

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 PAU del Sector D, del Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano (Ciudad Real), acordada a favor de "SICONTE INMOBILIARIA, S.A.", con los efectos señalados en la consideración quinta del presente Acuerdo, al quedar acreditado que concurre la causa de resolución prevista en el artículo 111, letra e), del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y al no haberse justificado en el expediente que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU, teniendo en cuentas las siguientes consideraciones, y, en particular, lo señalado en la consideración quinta del presente acuerdo respecto de los efectos de la resolución:

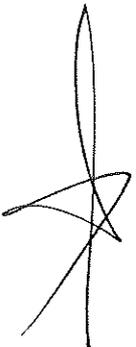
PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.

Dado que el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) se aprobó y se adjudicó el 14 de julio de 2004, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), 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 del TRLOTAU de 2004:

"Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se registrarán 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 el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el mencionado artículo 125 del TRLOTAU que:

"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



Acta 6/2014

Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del 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), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "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 PAU del Sector D, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo Plenario de 14 de julio de 2004, 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).

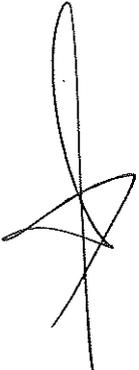
No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 30 de julio de 2014. En la actualidad, dicho procedimiento se encuentra 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.

SEGUNDA. Potestad para resolver el PAU.

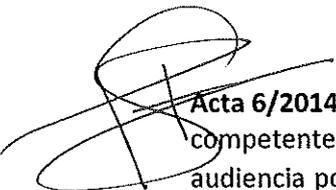
El sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador a la normativa de contratación del sector público supone el reconocimiento a la Administración de determinadas prerrogativas, entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica - formalizada mediante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

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 el Ayuntamiento se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo 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



Acta 6/2014

competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 30 de julio de 2014), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se han emitido, con fechas 7 y 9 de octubre de 2014, sendos informes de carácter técnico y de carácter jurídico por parte del Jefe del Servicio de Urbanismo y del Técnico Adjunto de la Unidad Administrativa de Urbanismo, respectivamente.

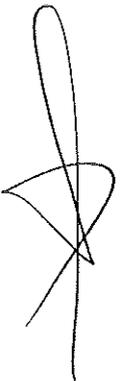
Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 30 de julio de 2014, en su punto séptimo se acordó suspender dicho plazo, de conformidad con lo previsto 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, desde la solicitud del informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Vivienda hasta la recepción del mismo.

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”*.

En el presente caso, en tanto que el urbanizador no ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU durante el trámite de audiencia concedido al efecto, no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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. [...]”*

CUARTA. Causas de resolución.

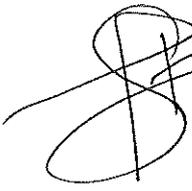


El TRLTAU de 2004 no prevé causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU. Por su parte, el RAE sí que regula en su artículo 114.1 las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, sin embargo, no resulta de aplicación a este supuesto, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación. En consecuencia, el presente PAU se registrará 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.



Acta 6/2014

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU y, en el caso de que concurra, si ésta es imputable al urbanizador.

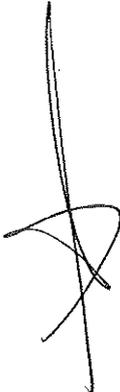


Según el informe jurídico municipal de 18 de julio de 2014, ha quedado acreditado en el expediente, mediante los informes técnicos municipales de fechas 14 de febrero, 13 de marzo y 18 de julio de 2014, que el urbanizador ha incumplido el plazo de cinco años previsto en la estipulación quinta del Convenio Urbanístico de 5 de agosto de 2005, para ejecutar la totalidad de las obras de urbanización del PAU. Y es que, según dicha estipulación, el citado plazo comenzaba a contar a partir del nombramiento (ha de entenderse adjudicación) como Agente Urbanizador del mismo, que fue el 14 de julio de 2004, por lo que las obras deberían haber concluido el 14 de julio de 2009, estando éstas ejecutadas, a fecha 14 de febrero de 2014, en un 60%.

Teniendo en cuenta que el incumplimiento de los plazos por parte del urbanizador se contempla como causa de resolución en el artículo 111, letra e), del TRLCAP - *"La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista"* - y que dicho incumplimiento ha quedado acreditado en el expediente municipal, concurre causa de resolución imputable al urbanizador. A todo lo anterior se ha de añadir que, teniendo en cuenta que han transcurrido más de diez años desde la adjudicación del PAU y que el Ayuntamiento no ha apelado a ningún otro interés público preponderante que hiciera 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 del TRLOTAU 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, 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), así como 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). En particular, en tanto que, por un lado, se ha comprobado que en ese sector existen edificaciones y, por otro, se hace constar en el expediente municipal que hay un 60% de obra ejecutada, se estima necesario que el Ayuntamiento deje resuelto, en el acuerdo por el que se ponga fin al procedimiento, cómo va a concluir las obras de urbanización que quedan pendientes, con objeto de dotar de los servicios mínimos necesarios a las edificaciones existentes.

Acta 6/2014

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe 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”*.

Asimismo, en relación con estas consecuencias del incumplimiento de las obligaciones del urbanizador, en la estipulación decimoprimera del Convenio Urbanística las partes acordaron lo siguiente:

“[...]

Por su parte el Ayuntamiento de Puertollano podrá acordar:

La resolución de la adjudicación a favor del AGENTE URBANIZADOR, en caso de que éste incurra en incumplimiento grave de sus obligaciones.

[...]

La efectividad de las garantías prestadas, mediante la ejecución de las mismas.”

En este asunto, cabe remitirse a lo dispuesto en el artículo 43.2 del TRLCAP, respecto a la extensión de las garantías definitivas, en cuya letra c) se dice:

“2. Las garantías definitivas responderán de los siguientes conceptos:

[...]

c) De la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo o con carácter general en esta Ley.”

En el informe jurídico municipal de 18 de julio de 2014 se determina, a la vista del informe técnico municipal de la misma fecha, la procedencia de incautar el 100% de la garantía depositada por el urbanizador, puesto que el sistema general asociado al PAU (conexión con C/ Fernando El Santo), que se incluyó como obra de mejora del PAU, no ha sido ejecutado aún, habiéndose valorado su coste de ejecución material en **129.600 €**. Teniendo en cuenta que queda un 40% de las obras de urbanización del PAU pendiente de ejecutar y que la referida obra de mejora tampoco se ha ejecutado, ante el incumplimiento culpable por parte del urbanizador, queda, pues, justificado en el expediente la procedencia de incautar la totalidad de la garantía prestada que asciende a **49.548,76 €**.

Por último, sobre la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

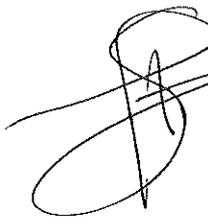
“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una



Acta 6/2014

orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella."

En parecidos términos se expresa el Convenio Urbanístico en su estipulación decimoprimer, cuando establece que:



"EL AGENTE URBANIZADOR será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de la 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, de conformidad con lo previsto en el artículo 118.7 de la LOTAU.

EL AGENTE URBANIZADOR deberá indemnizar a los afectados, por los daños y perjuicios que les pudiera causar como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones, en los términos y condiciones previstos en el Ley.

Por su parte el Ayuntamiento de Puertollano podrá acordar:

[...]

La efectividad de las garantías prestadas, mediante la ejecución de las mismas."

No obstante, el análisis sobre la viabilidad de este tipo de pretensiones resarcitorias son cuestiones tangenciales de gran complejidad, cuyo pronunciamiento deberá sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU.»

13. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL AR-18, DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MANZANARES (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 16/14 CR).

A las 12:55 horas, se prosigue por la Ponente con el decimotercer punto del orden del día, y procediendo a exponer el objeto, antecedentes, y consideraciones en los términos expuestos en el informe técnico.

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 PAU de la AR-18 del POM de Manzanares (Ciudad Real), acordada a favor de la "AGRUPACIÓN DE INTERÉS

Acta 6/2014

URBANÍSTICO DE LA AR-18", con los efectos señalados en la consideración quinta del presente Acuerdo, fundamentada en el mutuo acuerdo de las partes, el cual figura como causa de resolución en el artículo 111, letra c) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, teniendo en cuentas las siguientes consideraciones, y, en particular, lo señalado en la consideración quinta del presente acuerdo respecto de los efectos de la resolución:

PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.

Dado que el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) se aprobó y se adjudicó el 26 de diciembre de 2006, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico de los PAU, se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:

"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 el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el mencionado artículo 125 del TRLOTAU que:

"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 acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del mencionado TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "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 26 de diciembre de 2006, le es aplicable el Real



Acta 6/2014

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 26 de agosto de 2014. 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 de Ejecución (RAE) del TRLOTAU, por tanto, es este procedimiento el que se debe aplicar.

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.

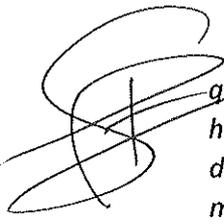
TERCERA. Procedimiento de resolución del PAU.

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 el Ayuntamiento se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los siguientes trámites previstos en el mencionado procedimiento, el expediente se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno de fecha 26 de agosto de 2014), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados y se ha emitido informe técnico-jurídico por el Secretario General del Ayuntamiento y por el Arquitecto Municipal con fecha 14 de octubre de 2014.

Según lo dispuesto en el artículo 114.3, último párrafo, del RAE, el plazo para notificar la resolución expresa del procedimiento es de seis meses desde su inicio, es decir, desde el Acuerdo Plenario de 26 de agosto de 2014. No obstante, mediante Decreto de la Alcaldía, de fecha 15 de octubre de 2014, se acuerda suspender el plazo máximo para resolver dicho

Acta 6/2014

procedimiento por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo hasta su recepción.



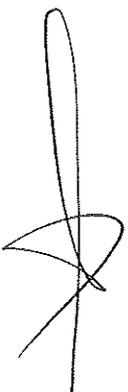
Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo 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 ha quedado acreditado en el expediente que, durante el trámite de audiencia concedido al efecto, el urbanizador no ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU, no 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. [...]”*.

CUARTA. Causas de resolución.

El TRLOTAU de 2004 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 al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación. En consecuencia, el presente PAU se registrará 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 concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU.

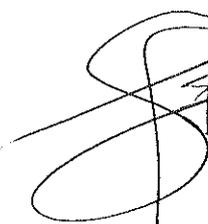


El Acuerdo Plenario de 26 de agosto de 2014, por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU, se fundamenta en el mutuo acuerdo como causa de resolución. De hecho, en el expediente consta un Documento suscrito entre el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento y la “AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA AR-18”, en el que ambas partes manifiestan su voluntad de resolver la adjudicación del PAU por mutuo acuerdo. Esta causa de resolución se recoge como tal en el artículo 111, letra c) del TRLCAP. Respecto de la misma, el artículo 112.4 del mismo texto legal establece que *“La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concorra otra causa de resolución imputable*



Acta 6/2014

al contratista y siempre que razones de interés público hagan innecesaria e inconveniente la permanencia del contrato”.



En el expediente remitido por el Ayuntamiento se hace constar que, a su juicio, no concurre causa de resolución imputable al contratista y que no existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del PAU, debiéndose entender, *sensu contrario*, que razones de interés público aconsejan la resolución del PAU. Con lo cual, en el expediente queda acreditado el cumplimiento de los dos requisitos que exige el artículo 112.4 del TRLCAP para resolver por mutuo acuerdo de las partes la adjudicación del PAU.

QUINTA. Efectos de la resolución.

El artículo 125 del TRLTAU 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 principio, 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 las obras de urbanización ni siquiera se han iniciado, y tampoco procede pronunciarse sobre la cuestión prevista en la letra d) (pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), puesto que el Ayuntamiento no considera que exista incumplimiento imputable al contratista, de hecho, propone la resolución del PAU basándose en el mutuo acuerdo de las partes. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre la cuestión prevista en la letra c) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación), y así lo hace el Pleno del Ayuntamiento cuando en el apartado segundo del Acuerdo de inicio de 26 de agosto de 2014, al referirse a los efectos que, en principio, derivarían de la resolución del PAU, determina “no iniciar procedimiento para acordar una nueva programación de los terrenos [...]”, imponiendo al urbanizador la obligación de “devolver a los propietarios afectados los importes recaudados en su caso, por gastos de urbanización, efectivamente satisfechos y no aplicados a su destino.” Además de estos efectos previstos en el TRLTAU, el Ayuntamiento, a la hora de resolver la adjudicación del PAU, deberá estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 2 dice “Cuando obedezca a mutuo acuerdo los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado entre la Administración y el contratista”. Asimismo, el apartado 5 establece “En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía constituida”.



En el Documento suscrito el 25 de agosto de 2014 entre el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento y el Presidente de la “AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA AR-18” ambas partes estipulan que procederá la devolución de la totalidad de la garantía depositada

Acta 6/2014

Y así se recoge en el apartado segundo del referido Acuerdo Plenario cuando incluye entre los efectos de la resolución la "No incautación de la garantía prestada".



Por último, dicho acuerdo contiene un pronunciamiento sobre la no procedencia de compensación económica alguna por parte del Ayuntamiento a la "AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DE LA AR-18", puesto que no se le han causado daños ni perjuicios por ninguna medida unilateral municipal que le hubiera podido dificultar, agravar o impedir el normal desarrollo de la gestión de la actuación.»

14. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SAU-I Nº 5-A, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE AJOFRÍN (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 17/14 TO).

A las 13:01 horas, se prosigue por la Ponente con el decimocuarto punto del orden del día, y procediendo a exponer el objeto, antecedentes, y consideraciones en los términos expuestos en el informe técnico.

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

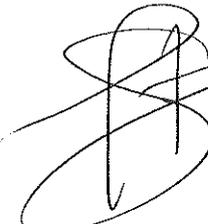


«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el 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 PAU del SAU-I Nº 5-A, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ajofrín (Toledo), cuyo agente urbanizador es "RODRÍGUEZ PARÍS E HIJOS, S.L.", con los efectos señalados en la consideración quinta del presente Acuerdo, al quedar acreditado que resulta aplicable la causa de resolución prevista en la letra b) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, teniendo en cuenta lo dispuesto en los apartados 2º y 7º del artículo 112 de ese mismo texto legal, y por no haberse justificado que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU, teniendo en cuentas las siguientes consideraciones, y, en particular, lo señalado en la consideración quinta del presente acuerdo respecto de los efectos de la resolución:



Acta 6/2014

PRIMERA. Régimen jurídico aplicable.



Dado que el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) se aprobó y se adjudicó el 16 de junio de 2005, el texto normativo aplicable es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por tanto, en cuanto al régimen jurídico aplicable a los PAU, se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU de 2004:

“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.”

Con base en dicho precepto, 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 citado 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 el TRLCSP), *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

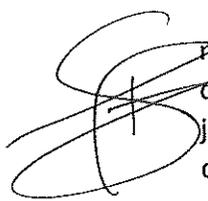
Teniendo en cuenta que el referido PAU, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 16 de junio de 2005, le es aplicable el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones 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 30 de junio de 2014. 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.

Acta 6/2014

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.

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 el Ayuntamiento se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los siguientes trámites respecto del procedimiento: Se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 30 de junio de 2014), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se ha emitido informe jurídico el 29 de agosto de 2014 e informe técnico el 12 de noviembre 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.

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 no ha manifestado su oposición durante el trámite de audiencia concedido al efecto, no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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,*



Acta 6/2014

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. [...]

CUARTA. Causas de resolución.

El TRLTAU 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 registrará 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 y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador. El Acuerdo Plenario de fecha 30 de junio de 2014, fundamenta el inicio del procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU en la declaración de concurso del urbanizador, la mercantil "RODRÍGUEZ PARÍS E HIJOS, S.L."

Esta circunstancia figura como causa de resolución en la letra b) del artículo 111, del TRLCAP (según redacción dada por Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal):

"b) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento."

En cuanto a la aplicación de dicha causa de resolución, los apartados 2 y 7 del artículo 112, del TRLCAP, disponen lo siguiente (según redacción dada por Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal):

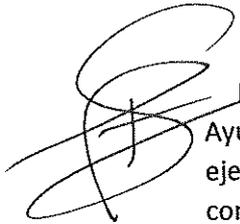
"2. La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato.

En los restantes casos de resolución de contrato el derecho para ejercitarla será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 y de que en los supuestos de modificaciones en más del 20 por ciento previstos en los arts. 149, párrafo e), 192, párrafo c), y 214, párrafo c), la Administración también pueda instar la resolución.

[...]

Acta 6/2014

7. En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución."



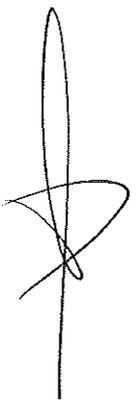
Por tanto, al no encontrarse el concurso aún en fase de liquidación, es potestativo para el Ayuntamiento bien ejercitar el derecho a la resolución del contrato, bien continuar con su ejecución, previa prestación de las garantías suficientes. En el presente caso, el Ayuntamiento considera que la declaración de concurso voluntario del urbanizador supone la imposibilidad por parte del mismo de cumplir con las obligaciones contractuales esenciales derivadas del PAU, teniendo en cuenta, además, que ni siquiera se han iniciado las obras de urbanización, como se hace constar en el informe técnico municipal de fecha 12 de noviembre de 2014.

A todo lo anterior se ha de añadir que, teniendo en cuenta que han transcurrido más de nueve años desde la adjudicación del PAU y que el Ayuntamiento no ha apelado a ningún otro interés público preponderante que hiciera 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 llegaron a iniciar las obras. Por el contrario, sí procede un pronunciamiento sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).



Además de estos efectos del TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 5º dice "En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía constituida."

En cuanto a la incautación de la garantía que propone el Ayuntamiento, se ha de señalar que, si bien en el TRLCAP no se regulan los efectos concretos que se derivan de la resolución



Acta 6/2014

del contrato por concurso, tras la aprobación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, que determina en su artículo 163.1 que *"El concurso se calificará como fortuito o como culpable"*, no tendría sentido que los efectos de la resolución basada en esa causa fueran los mismos tanto si se está ante un concurso calificado como fortuito como si se está ante uno calificado como culpable, entendiéndose que sólo procedería la pérdida de la garantía en el supuesto de que el concurso fuera calificado como culpable. Por lo que, antes de incautar la fianza, se estima oportuno esperar a la calificación que la autoridad competente haga del concurso.

Por último, sobre la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, 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."

El análisis sobre la viabilidad de este tipo de pretensiones resarcitorias son cuestiones tangenciales de gran complejidad, cuyo pronunciamiento, en su caso, deberá sustanciarse por parte del Ayuntamiento en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU.»

15. RUEGOS Y PREGUNTAS.

Seguidamente se pasa al turno de ruegos y preguntas, y no habiendo, D. Isidro Javier Zapata Romero da por finalizada la sesión, siendo las 13:05 horas del día cuatro de diciembre de dos mil catorce, agradeciendo la asistencia a la última sesión de la Comisión Regional del año, y señalando que el Texto Refundido de la LOTAU ha sido modificado por la Ley de Comercio, en materias tales como vivienda protegida, adecuación a la legislación básica estatal de rehabilitación, en materia de suspensión de los PAU, modificación de aspectos relativos a suelo rústico, y entrando en vigor, señala el Sr. Vicepresidente, en Nochebuena.

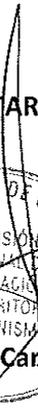
Vº Bº

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



P. A. M.ª Carmen García Muñoz

Acta 6/2014

ANEXO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se redacta el presente Anexo, dado que en el primer punto del orden del día de la sesión de 24 de febrero de 2015 se rectifica el acta de la Comisión anterior, constando el primer punto en los siguientes términos:

«1. **LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 4 DE DICIEMBRE DE 2014.**

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 4 de diciembre 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, señalando D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz que respecto del punto 7 del orden del día se sustituya la referencia de "técnico adecuado" por "técnico competente". A lo que la Secretaria de la Comisión, M^a del Carmen García Muñoz, señala que se ha hecho constar textualmente se comentó en su momento en su intervención por D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz, aunque, no obstante, se hará la oportuna corrección como Anexo al acta de la sesión anterior; dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día, que son expuestos por D^a Ana M^a Rodríguez-Monteverde Cantarell, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, funcionaria de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, por D^a Mercedes Villanueva Melero, Asesora Técnica de Planificación Territorial, funcionaria de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial y por D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo, Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano, funcionario 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.»