

Acta 4/2017

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTES PRIMERO Y SEGUNDO:

- Sr. Director General de Vivienda y Urbanismo. Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D. José Antonio Carrillo Morente.

VOCAL:

- Sr. Viceconsejero de Administración Local y Coordinación Administrativa. Representado por Dña. Adolfo Garín Pezzi. Jefe de Sección del Servicio de Régimen Local y coordinación Administrativa.

- Sr. Director de Desarrollo Rural. Representado por D. Luis Mario Malagón Tintero, Jefe de Servicio Eficiencia Agraria.

- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente. Representado por D. Gerardo Morales Carrión, Técnico Superior del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

- Viceconsejero de Cultura. Representado por D. Jesús Irala Santos. Jefe de Sección Patrimonio y Arqueología.

- Sr. Director General de Salud Pública y Consumo. Representado por D. Jacinto José Sánchez Santos, Jefe de Sección del área de Consumo.

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

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. Representado por D. Alejo de la Orden Muñoz Redondo, Jefe de Sección de Protección Civil.

- Sr. D Director General de Acción Social y Cooperación. Representado por Dña. Rosa Pérez Utrilla. Coordinadora de inclusión Social.

- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua, representado por D. Salvo Martínez Sánchez, Jefe de Servicio de Vigilancia y Control.

- En representación de la Dirección del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo: D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios: D. Emilio Díaz Bravo.

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha: Dña Marina I. Alba Pardo.

- Representante en materia de ordenación territorial y urbanística: D. Serapio Cabañas Páez.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha: Dña. Araceli Muñoz de Pedro, Directora del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha.

PONENTES:

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

- Dña. Elvira Cabanas Plana, Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

SECRETARIA:

- D. Carlos Díaz Martín, Secretario de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En la Ciudad de Toledo, siendo las doce horas treinta minutos del día 7 de junio de 2017, 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, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da por iniciada la sesión.

Acta 4/2017

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 8 DE MAYO DE 2017.
2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CIUDAD REAL, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA DE USO DOTACIONAL EDUCATIVO A USO DOTACIONAL GENÉRICO Y AMPLIACIÓN DE USOS. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 135.2.B DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP. 12/17 CR).
3. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BARRAX (ALBACETE). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP. 13/17 AB).
4. DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 135.2.B DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP. 10/17 CR).
5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA REPARACIÓN DE CUBIERTA EN VIVIENDA UBICADA EN EL POLÍGONO 96, PARCELA 89. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 07/17 AB).
6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA REPARACIÓN DE FACHADA EN VIVIENDA UBICADA EN LA FINCA "CASA ALTA". INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 08/17 AB).
7. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 1 Y 2 Y SISTEMA GENERAL 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3 TRLOTAU (EXP.: AMP PZ 1/17 GU).
8. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR POLÍGONO INDUSTRIAL DE CORRAL DE ALMAGUER. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3 TRLOTAU (EXP.: AMP PZ 4/17 TO).
9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 15 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 3/17 GU).
10. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA PARA EL DESARROLLO DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA EN CALLE SANTA LUCÍA C/V CALLE DE NUEVA APERTURA C/V AVENIDA DEL IMPERIO ROMANO, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CONSUEGRA (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU (EXP.: RES PAU 4/17 TO).
11. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 4.I "CERRO DE LA HORCA I" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA (CUENCA) - INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 5/17 CU).

Acta 4/2017

12. 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 8 DE MAYO DE 2017.

A continuación, siendo las 12,33 horas, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 8 de mayo de 2017, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que sin manifestación u observación alguna se aprueba en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes administrativos incluidos en el orden del día, por parte de D^a Virginia Cavia Cuesta, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, y por parte de D^a Elvira Cabanas Plana, Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, funcionarias ambas de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, 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; apoyan sus respectivas explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CIUDAD REAL, CONSISTENTE EN EL CAMBIO DE LA CALIFICACIÓN DE UNA PARCELA DE USO DOTACIONAL EDUCATIVO A USO DOTACIONAL GENÉRICO Y AMPLIACIÓN DE USOS. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 135.2.B DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP. 12/17 CR).

A las 12:35 horas la Ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, procede a su exposición señalando los antecedentes, objeto y la conclusión expuesta en el informe de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 29 de mayo de 2017.

A tal efecto y tras lo anterior la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«Conforme con lo establecido en los artículos 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 135.2.b) del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y 9.1.t) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y sobre la base del informe técnico

Acta 4/2017

de la Jefa de Servicio de 29 de mayo de 2017, INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, incorporando las consideraciones realizadas en el informe.

Una vez completo el expediente, tras la aprobación inicial de la Modificación Puntual, el Ayuntamiento de Ciudad Real deberá remitir a la Consejería de Fomento al menos dos copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciadas, incluyendo la documentación refundida que proceda del PGOU, solicitando su aprobación definitiva”.

3. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BARRAX (ALBACETE). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP. 13/17 AB).

A las 12:38 horas la Ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, procede su exposición del tercer punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe del Técnico Superior y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 30 de mayo de 2017.

A tal efecto y tras lo anterior la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«Conforme con lo establecido en los artículos 39.3 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 120.5 del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de 30 de mayo de 2017, INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Barrax (Albacete), teniendo en consideración que la innovación supone aumentar la dotación de zonas verdes, con el objeto de compensar, incluso por encima de los estándares establecidos en el artículo 21.4 del RP, el aprovechamiento lucrativo que representa la variación de la edificabilidad de las parcelas; ubicando la mayor parte de la superficie verde que se aumenta en una zona que permitirá un mejor uso y disfrute al estar colindante con la parcela de equipamiento público que también se añade, y el resto como ampliación de una zona verde ya existente , lo que supondrá una mejora en su utilización al disponer de una mayor superficie.

El expediente se remitirá al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen”.

4. DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL) INFORME

Acta 4/2017

SEGÚN EL ARTÍCULO 36.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 135.2.B DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). (EXP. 10/17 CR).

A las 12:40 horas continúa la Ponente exponiendo el cuarto punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones y la conclusión expuesta en el informe técnico de 22 de mayo de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«Conforme con lo establecido en el artículo 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, y en el 135.2 b) del Decreto 248/2004, por el que se aprueba su Reglamento de Planeamiento, y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letra f) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y sobre la base del informe de 22 de mayo de 2017 de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, INFORMAR el documento técnico relativo a la ordenación del ámbito de la UA-37.5 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), si bien recogiendo las consideraciones incorporadas en el punto 7, y las observaciones a la tramitación incorporadas en el punto 5, que se transcriben a continuación, conforme a lo establecido en el artículo 36.2 del TRLOTAU y 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento y en el artículo 9.1.f) 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.»

Tras la aprobación inicial por el pleno del Ayuntamiento de Valdepeñas se deberá remitir a la Consejería de Fomento el expediente administrativo completo junto con tres copias del documento técnico en papel y en soporte digital, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del POM, interesando su aprobación definitiva

Consideraciones incorporadas en el punto 7 y 5 del informe:

7.- CONSIDERACIONES

A) CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE URBANO DEL SUELO:

El documento propone la ordenación de un ámbito clasificado como urbano no consolidado en el Plan de Ordenación Municipal vigente por incremento del aprovechamiento lucrativo, en virtud del artículo 45.3.A.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ya que dicho ámbito ha sido anulado por sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia. Sin embargo, la ordenación propuesta establece una Unidad de Actuación Expropiatoria en dos de las parcelas, la 6705113 y la 6705114, con la finalidad de obtener una superficie de espacios libres que afecta a las mismas, para lo que se precisa la demolición de una edificación que ocupa totalmente su superficie. Por tanto, el presente documento remite el ámbito conformado por estas dos

Acta 4/2017

parcelas a una operación de reforma interior, y clasifica correctamente las mismas como suelo urbano no consolidado, en virtud del artículo 45.3.A)a) del TRLOTAU.

No obstante, respecto a las dos parcelas restantes, la 6705115 y la 6705116, se establece su ejecución mediante actuaciones edificatorias sin establecer condiciones adicionales para proceder a dicha ejecución. A la vista de lo anterior, debe quedar claro en el documento que a estas parcelas se les aplica la misma categoría de suelo urbano que la establecida por el Plan de Ordenación Municipal para otras parcelas en las mismas condiciones en la Zona de Ordenación Urbanística nº 1 Casco-Ensanche.

En el caso del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, se determinó que, en la ZOU 1, en la que se incluye este ámbito, la edificabilidad preexistente lícitamente realizada era mayor que la edificabilidad prevista en el Plan de Ordenación Municipal, por lo que no cabe, sin reconsiderar el análisis de toda la zona de ordenación urbanística, establecer un régimen distinto para las parcelas sujetas a actuaciones de edificación y que no están afectadas por la operación de reforma interior, que el establecido para el resto de las parcelas de la misma zona de ordenación urbanística en las mismas condiciones.

B) DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE REFORMA INTERIOR Y DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN:

En el presente documento se ha analizado qué están realmente afectadas por la actuación urbanística de reforma interior, la 6705113 y la 670514, y aquellas que no se hallan afectadas por dicha operación, la 6705115 y la 6705116, que quedan sujetas al régimen de ejecución por actuaciones edificatorias.

Se prevé, asimismo, la ejecución de la operación de la reforma interior mediante obra pública ordinaria, por lo que la denominada unidad de actuación expropiación debe entenderse como una unidad de actuación de obra pública ordinaria en la que se prevé la obtención de los terrenos mediante el sistema de expropiación. En este sentido, se advierte que la delimitación de la unidad de actuación a ejecutar mediante obra pública ordinaria viene establecida en el artículo 97.1.c) del TRLOTAU, debiendo sujetarse su ejecución a lo previsto en los artículos 124 y 125 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

Respecto a la obtención de los terrenos mediante expropiación, y dado que la aprobación definitiva del documento conlleva la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.1.e) del TRLOTAU, se observa lo siguiente:

- Se propone un uso lucrativo para la nueva parcela 6705114 aplicándose la Ordenanza 1-MC, de uso global residencial, por lo que, en su caso, se debe respetar el derecho al realojo de los ocupantes legales de las viviendas existentes en el propio ámbito de la actuación, de acuerdo con el artículo 196.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, ya que no se considera imposible. De hecho el uso actual de vivienda según la información catastral se extiende a 552 m² del edificio y la edificabilidad residencial de la parcela es de 713,27 m², pudiendo materializarse en las plantas superiores 479,41 m², además de los espacios

Acta 4/2017

comunes destinados a portal y accesos que obviamente se establecerán en planta baja, sin perjuicio del establecimiento de usos comerciales en la planta baja.

- No se ha acreditado un incremento del valor de los terrenos resultante de la actuación pública, sino por el contrario, un decremento de su valor al reducirse la edificabilidad, por lo que, para la parcela lucrativa resultante de la nueva ordenación, no queda justificada la aplicación del supuesto expropiatorio previsto en el segundo párrafo del artículo 143.1.a) del TRLOTAU, que posibilita la expropiación de terrenos especialmente beneficiados por el establecimiento de obras o servicios públicos. Por tanto, sin perjuicio de la inclusión en el ámbito expropiatorio de las dos parcelas afectadas por la implantación de una dotación pública, el Ayuntamiento también puede aplicar lo previsto en el artículo 43.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, y determinar que dichos terrenos lucrativos constituyan una parte del justiprecio en especie.

C) IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN:

Se deberán tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- Dado que se trata de una expropiación, el justiprecio finalmente se ajustará a los criterios establecidos para el suelo urbanizado y edificado en la legislación estatal aplicable: Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 y Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Asimismo se deberán tener en cuenta las indemnizaciones a los arrendatarios que existan en el inmueble.

- Debe acreditarse la viabilidad económica de la actuación con arreglo a lo previsto en el artículo 22.5 del TRLRU y, en particular, la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación de la actuación.

D) OTRAS OBSERVACIONES:

Asimismo deberán subsanarse y/o completarse estas cuestiones:

- 1) Debe señalarse en el apartado de normativa la aplicación de las normas específicas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM de Valdepeñas para el entorno del Bien de Interés Cultural de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.
- 2) Debe aportarse ficha específica del ámbito a ejecutar mediante obras pública ordinaria.
- 3) El plano O.D 05 de alineaciones y rasantes no establece las alineaciones, por lo que deberá corregirse.

5.-OBSERVACIONES RESPECTO A LA TRAMITACIÓN

Acta 4/2017

Respecto a la tramitación seguida, cabe tener en cuenta las siguientes cuestiones:

• El documento urbanístico en tramitación no puede denominarse **Modificación nº 7 del Plan de Ordenación Municipal** ya que la ordenación establecida por dicho planeamiento en el ámbito de la UA-37.5 ha sido anulada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, habiéndose reconocido por parte del Ayuntamiento de Valdepeñas la vigencia en el mismo de las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias del Planeamiento General. Si bien es un mero reparo formal, ya que la tramitación a seguir para la aprobación de la ordenación del ámbito es la misma que la de una **Modificación Puntual**, al considerarse este ámbito en suspenso actualmente en el POM, se recomienda denominarlo **ORDENACIÓN DEL ÁMBITO UA-37.5 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS**, haciendo remisión en los diferentes acuerdos a que se corresponde con el documento sometido a información pública como **Modificación nº 7 del Plan de Ordenación Municipal**.

• Respecto a los informes solicitados por el Ayuntamiento, sólo bastaría analizar si sería preceptiva la emisión del informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, ya que obra informe favorable en el expediente de tramitación del Plan de Ordenación Municipal. En este sentido, sólo debería solicitarse si se incrementase la demanda de recursos hídricos respecto a la total informada favorablemente en dicho expediente, lo que en el actual documento no ocurre. La concertación interadministrativa se realizó en la tramitación del POM y sólo habría que solicitar informe si se modifica la afección a alguna Administración.

5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP.-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA REPARACIÓN DE CUBIERTA DE VIVIENDA UBICADA EN EL POLÍGONO 96, PARCELA 89, EN EL PARAJE DENOMINADO "LA MADRIGUERA" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE (Exp: SR 07/17 AB))

A las 13:48 horas continúa la Ponente con el siguiente punto de orden del día, el quinto, señalando los antecedentes, las consideraciones jurídicas, y explicando la propuesta formulada en su informe de 29 de mayo de 2017.

Tras la exposición, la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De acuerdo con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1 del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la base del Informe técnico de 29 de mayo de 2017, de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, acuerda OTORGAR la calificación urbanística solicitada por D^a Secundina

Acta 4/2017

Cifuentes García para reparación de cubierta de vivienda ubicada en la parcela 89 del polígono 96, paraje "La Madriguera", dentro del término municipal de Albacete, suelo clasificado como rústico no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y ganadero, CP-3, y con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Obras de reparación de cubierta de vivienda sin afectación estructural.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 96, parcela 89.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido por su interés agrícola y/o ganadero (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	No procede
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	No se modifican las condiciones urbanísticas previas de la edificación objeto de las obras
<i>Edificaciones</i>	
<i>Ocupación</i>	
<i>Altura máxima</i>	
<i>Retranqueos</i>	

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de legalización de obras, proceder a:

1. 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). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. 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).
3. 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).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

Acta 4/2017

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, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP.-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALBACETE, PARA REPARACIÓN DE FACHADA DE VIVIENDA UBICADA EN LA FINCA "CASA ALTA" DE SANTA ANA (ALBACETE) (Exp: SR 08/17 AB).

A las 12:49 horas prosigue la Ponente con el sexto punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en su informe técnico de 29 de mayo de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De acuerdo con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1 del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la base del Informe técnico de 29 de mayo de 2017, de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, acuerda OTORGAR la calificación urbanística solicitada por D. Bibiano García García para reparación de fachada de vivienda ubicada en la finca "Casa Alta" de Santa Ana (Albacete), suelo clasificado como rústico no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y ganadero, CP-3, y con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Obras de reparación de fachada de vivienda sin afectación estructural.
<i>Emplazamiento</i>	Vivienda situada en la finca "Casa Alta"

Acta 4/2017

<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido por su interés agrícola y/o ganadero (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	No procede
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	No se modifican las condiciones urbanísticas previas de la edificación objeto de las obras
<i>Edificaciones</i>	
<i>Ocupación</i>	
<i>Altura máxima</i>	
<i>Retranqueos</i>	

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de legalización de obras, proceder a:

1. 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). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. 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).
3. 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).
4. 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, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

Acta 4/2017


7. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 1, 2 (Y SG-2) DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA). (EXP.: AMP PZ 1/17 GU).

A las 12:51 horas prosigue la Ponente con el séptimo punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en su informe técnico de 24 de mayo de 2017.

En virtud de lo anterior la Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:



«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3 b), párrafo segundo, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 75 b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra 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 y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 24 de mayo de 2017, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** a la ampliación en 18 MESES del plazo de ejecución material del PAU de los Sectores 1, 2 (y SG-2) del POM de Chiloeches (Guadalajara) adjudicado a la mercantil HERCESA INMOBILIARIA, S.A., a computar desde el levantamiento de la suspensión acordada por el Pleno con fecha de 16 de marzo de 2016, al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo, del TRLOTAU».




El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 24 de mayo de 2017:

Primera.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que le resulta aplicable la legislación de contratos del sector público. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 (RJ 2009/574) afirma claramente que *“esta sala ha declarado repetidamente que a las adjudicaciones de Programas de Actuación urbanística les es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas”*. En el mismo sentido se ha pronunciado el alto tribunal en Sentencias de 28 de diciembre de 2006 (RJ, 2007,405), 4 de enero de 2007 (RJ 2007, 473), 5 de febrero de 2008 (RJ 2008,1881) y 8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas.


Acta 4/2017

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, normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

Respecto al régimen jurídico aplicable a los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 125 del LOTAU dispone que:



“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.”



En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la 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 (TRLCSPP), 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 objeto de informe se aprobó y adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 2 de mayo de 2007, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor del TRLCSPP (y de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que ese TRLCSPP refunde), resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU 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).

Segunda.- La posibilidad de concesión de prórroga de los plazos de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora se regula en el artículo 110.3 b) TrLOTAU que al respecto establece que “Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.”.


Acta 4/2017

De acuerdo con el principio tempus regit actum, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir el 26 de febrero de 2016. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

“La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido.”



En el caso que nos ocupa, como hemos puesto de manifiesto en los Antecedentes del presente informe el plazo de ejecución material del Programa fue ampliado, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo hasta el 18 de mayo de 2016. Dos días antes de que dicho plazo finalizara, el Pleno del Ayuntamiento de Chiloeches, a petición del Agente Urbanizador, y en virtud de lo dispuesto en la DT 4ª de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre suspendió la ejecución total de las obras de urbanización del Programa por un periodo de dos años.



Esta suspensión temporal se adoptó con una serie de condicionantes entre los que cabe destacar que aquella se entendía total respecto de las obras pero que no afectaba a la tramitación de los expedientes pendientes de terminación. Este extremo se pone de manifiesto en el informe de Secretaría de fecha de 23 de septiembre de 2016 en el que se señala que la ampliación de los plazos de ejecución del programa deberá aplicarse una vez finalizada la suspensión acordada.

Con base en todo ello, cabe afirmar que dicho plazo aún no ha concluido y, por ende, la solicitud de prórroga del urbanizador ha de entenderse presentada dentro del plazo reglamentariamente establecido.



En cuanto al requisito previsto en el artículo 100 RGLCAP respecto a la ausencia de imputabilidad al contratista de los motivos que originan el retraso en la ejecución de las obras, tanto en los informes de Secretaría, al que ya hemos aludido, como en el del Arquitecto técnico de fecha de 26 de septiembre se señala que *“La posibilidad de realización de todas estas infraestructuras depende de otras Administraciones , por lo que no es achacable a*

Acta 4/2017

Hercesa Inmobiliaria S.A los retrasos producidos en la recepción del Sector 1, que por otra parte están finalizadas las obras de urbanización del ámbito interior.” Aludiendo asimismo a la elevada morosidad del Sector por parte del propietario mayoritario y señalando que “El problema no solamente se plantea por la falta de estas infraestructuras, sino por la indefinición de las Administraciones implicadas en cuanto al plazo de tramitación y ejecución de las mismas.”.

De todo lo expuesto, se deduce que la solicitud del Agente Urbanizar reúne los requisitos previstos en el art. 100 RGTrLCAP respecto a plazo e inimputabilidad de la causa del retraso.


Cuarta.- Finalmente, procede analizar si en el supuesto de hecho objeto del presente informe concurren las causas de carácter excepcional exigidas por la legislación urbanística autonómica como presupuesto para la concesión de prórroga. A estos efectos, las causas alegadas por la mercantil que ostenta la condición de Agente Urbanizador se concretan en las siguientes circunstancias:

- 
- 
- El hecho de que las infraestructuras de conexión a las redes generales así como de ampliación y reforzamiento de las existentes como son la obra de refuerzo de la traída de agua a Chiloeches, el depósito del agua y la ampliación sobre el puente del Río Henares de la GU-203 que determinaron la imposibilidad de recepción de las obras de urbanización del Sector 1 en 2010 sigan en la actualidad pendientes de definir técnicamente así como de tramitar los expedientes administrativos para autorizar su ejecución y cuya responsabilidad corresponde a distintas Administraciones y no al Agente Urbanizador.
 - La imposible ejecución de las obras del Sector 2 más allá del 49% realmente ejecutado por la elevada morosidad por parte de los propietarios del Sector agravado por la situación de crisis económica y las dificultades para acceder a la financiación.
 - La repercusión de la Sentencia nº 253 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 26 de noviembre de 2012 que declaró anulables los actos aprobatorios del Proyecto de Urbanización y el Anexo de dicho Proyecto en el capítulo de movimiento de tierras que determinaron que fuera necesaria la subsanación de dichos documentos culminando dicho procedimiento mediante Resolución de Alcaldía de 11 de abril de 2014.
 - El hecho de que todas las circunstancias expuestas que asimismo motivaron la concesión de la primera prórroga sigan sin resolución en la actualidad.
 - La necesidad de disponer de un plazo para la ejecución de las obras una vez finalice la suspensión acordada por el Ayuntamiento.


Sobre las circunstancias invocadas por el Agente Urbanizador para la justificación de la solicitud de ampliación del plazo material de ejecución de las obras de urbanización consta escrito de alegaciones de fecha de 21 de diciembre de 2016 formulado por D. Javier Herrero Martínez en nombre y representación de Energoa, SL en el que se tras realizar una exposición de los antecedentes administrativos en la tramitación del Programa de referencia se ponen de manifiesto los siguientes extremos:

Acta 4/2017

- Al Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches no le es de aplicación la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre porque la ejecución del mismo no se regula por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, sino por la fecha de aprobación definitiva de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas, esto es el de 18 de marzo de 2008, fecha en la que se aprobó por la Alcaldía el proyecto de reparcelación.
- El Acuerdo del Pleno de fecha de 16 de marzo de 2016 por el que se aprueba la suspensión total de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora no resulta conforme a derecho por las razones expuestas en el argumento anterior e incurre en desviación de poder.
- No siendo conforme a derecho la suspensión efectuada dos días antes de la finalización del plazo de la primera prórroga concedida, no es posible autorizar ni conceder una nueva prórroga porque el plazo de ejecución ya ha vencido.



Sobre el escrito de alegaciones citado consta informe de Secretaría de fecha de 22 de febrero de 2017 por el que se desestiman en su totalidad las alegaciones formuladas en base a los siguientes argumentos:

- La aplicación de la citada Disposición Transitoria se ha llevado a cabo de manera correcta por el Ayuntamiento señalando que pese a estar recurrido en vía contenciosa el acuerdo de Pleno de 16 de marzo de 2016, se trata de un acto que se presume válido y produce efectos desde la fecha en que se dicte por lo que no cabe valorar la alegación efectuada.
 - Sobre la falta de justificación de los motivos que determinaron la suspensión y la prórroga actual señala que no pueden considerarse "incumplimientos o excusas" ya que como queda acreditado en el expediente se trata de expedientes administrativos tramitados y que no se ha materializado su ejecución en algunos casos (traída de agua) o en otros de expedientes administrativos que no se han terminado de manera adecuada para su ejecución (puente sobre el río Henares) por lo que no puede considerarse incumplimiento. Señala asimismo que las causas alegadas son de interés público al referirse a sistemas generales que el planeamiento en vigor establece para el ámbito de referencia y en los que intervienen más agentes por lo que no dependen únicamente del urbanizador. Asimismo señala que en cuanto a la viabilidad económica del Sector el alegante es el mayor propietario y que no ha procedido al abono de las cuotas de urbanización.
- 

Por su parte, en el informe técnico de fecha de 1 de marzo de 2017 el Arquitecto Municipal se ratifica en las razones expuestas en el informe de 22 de septiembre de 2016 en cuanto a la ausencia de culpa de Hercesa Inmobiliaria en los retrasos producidos señalando asimismo que al existir una prórroga no hay incumplimiento de plazos y que respecto de alguna infraestructura pendiente cuya ejecución corresponde únicamente al Agente Urbanizador es *"comprensible que la ejecución de las mismas se realice cuando exista alguna certeza de la materialización de las otras infraestructuras fundamentales para la recepción de las obras y*

Acta 4/2017

que dependen de otras Administraciones. Todo ello para evitar su deterioro y gastos de conservación como ya está ocurriendo con las obras de urbanización ejecutadas.”.

Al escrito de alegaciones formulado por Energoa SL también se ha dado respuesta por parte del Agente Urbanizador mediante escrito de fecha de 22 de febrero de 2016 en el que defiende la aplicación de la citada Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/ 2014 a efectos de suspensión de la ejecución del Programa insistiendo en la efectiva concurrencia de los motivos alegados para justificar tanto la prórroga como la suspensión y denunciando que la falta de pago por la alegante de las cuotas de urbanización devengadas que asciende a 2.393.463, 43 € condiciona por sí misma la ejecución y es una de las causas de motivan la solicitud de suspensión.

Examinada la alegación efectuada y los informes emitidos en respuesta de la misma procede señalar que:

La suspensión temporal de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora se introdujo por la DT 4ª de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre como una medida excepcional, motivada por la singular coyuntura económica, permitiendo posponer la ejecución hasta se obtuviera una cierta recuperación económica al objeto de mantener la dinamización de la actividad económica. Los requisitos legalmente previstos para acceder a la suspensión eran:

- Que los Programas se encontraran en ejecución.
- Que concurriesen causas justificadas de interés público o la viabilidad económica de la actuación así lo aconsejara.
- Que no hubieran transcurrido los plazos de ejecución de la actuación urbanizadora en los términos del artículo 110 TRLOTAU [apdo. 2, letra c) y apdo. 3, letra b)].
- Que la suspensión se adopte por el órgano competente siguiendo el procedimiento establecido para ello.

Examinado el expediente remitido, se observa que los requisitos exigidos por la normativa para proceder a la suspensión se cumplen en el supuesto de referencia. Así, el PAU se encontraba en ejecución, dado que el Proyecto de reparcelación se aprobó con fecha de 18 de marzo de 2008, en cuanto a las causas de interés público y viabilidad económica de la actuación requerida queda acreditado en el expediente que la recepción de las obras del Sector 1 no pudo llevarse a cabo por resultar necesarias actuaciones ajenas al Urbanizador y correspondientes a otras Administraciones así como la elevada morosidad del Sector. En cuanto a los aspectos formales la suspensión se acordó vigente el plazo de ejecución del Programa y de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido.


Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con el contenido de los informes técnicos y jurídicos procede señalar que respecto a las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución, aquellas han sido asimismo confirmadas por el Ayuntamiento de Chiloeches señalando la conveniencia de ampliación de los plazos de ejecución para la completa finalización de las obras. A lo

Acta 4/2017

anterior se une lo expuesto por el Consistorio en el informe de con fecha de 22 de febrero de 2017 en el que se señala que *“las determinaciones del planeamiento hacen referencia al interés general y por tanto si son motivadores de la existencia de causas de interés público, toda vez que queda acreditado en el expediente la intervención de más agentes en el mismo y que no dependen únicamente del Agente Urbanizador solicitante de la prórroga.”*.


Es conveniente asimismo hacer referencia al elevado porcentaje de obra ejecutada como una circunstancia a ser tenida en cuenta a la hora de acordar la ampliación del plazo de ejecución del Programa. Así, según el informe técnico de fecha de 12 de abril de 2017, en el Sector 1, parcialmente recibido, con todas las infraestructuras realizadas, resta por realizar el 40 % de un vial estructurante, que se corresponde con el ámbito exterior del Sector y en el Sector 2 el porcentaje de ejecución alcanza el 49% restando ciertas obras externas como el colector de fecales.

Por lo anterior, se considera por tanto acreditada la concurrencia de circunstancias excepcionales que habilitan a la concesión de la prórroga solicitada”.



8. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR POLÍGONO INDUSTRIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORRAL DE ALMAGUER (TOLEDO. (EXP.: AMP PZ 4/17 TO).

A las 13:01 horas toma la palabra la Ponente la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal en relación con el octavo punto del orden del día, exponiendo el objeto, consideraciones jurídicas y conclusión expuestos en su informe técnico de 6 de junio de 2017.





La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3 b), párrafo segundo, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, en el artículo 75 b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra 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 y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 6 de junio de 2017, INFORMAR FAVORABLEMENTE a la ampliación en DOS AÑOS del plazo de ejecución material del PAU del Sector Polígono Industrial de las Normas Subsidiarias de Corral de Almaguer adjudicado a la mercantil Desarrollos Industriales Corral de Almaguer SL., al entender que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo del TRLOTAU, concurren causas excepcionales que justifican la concesión de la misma”.

Acta 4/2017

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 6 de junio de 2017:

“**Primero.-** Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que le resulta aplicable la legislación de contratos del sector público. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 (RJ 2009/574) afirma claramente que “esta sala ha declarado repetidamente que a las adjudicaciones de Programas de Actuación urbanística les es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas”. En el mismo sentido se ha pronunciado el alto tribunal en Sentencias de 28 de diciembre de 2006 (RJ, 2007,405), 4 de enero de 2007 (RJ 2007, 473), 5 de febrero de 2008 (RJ 2008,1881) y 8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas.



El Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de junio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

Respecto al régimen jurídico aplicable a los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 125 del TrLOTAU dispone que:

“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.”

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de enero de 2012, resulta aplicable al régimen de prórrogas la normativa 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).

Acta 4/2017

Segundo.- La posibilidad de concesión de prórroga de los plazos de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora se regula en el artículo 110.3 b) TrLOTAU que al respecto establece que “Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.”.

De acuerdo con el principio tempus regit actum, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir, 10 de mayo de 2017. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

“1. La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido.

Si la petición del contratista se formulara en el último mes de ejecución del contrato, la Administración deberá resolver sobre dicha petición antes de los quince días siguientes a la terminación del mismo. Durante este plazo de quince días, no podrá continuar la ejecución del contrato, el cual se considerará extinguido el día en que expiraba el plazo previsto si la Administración denegara la prórroga solicitada, o no resolviera sobre ella.


2. En el caso de que el contratista no solicitase prórroga en el plazo anteriormente señalado, se entenderá que renuncia a su derecho, quedando facultada la Administración para conceder, dentro del mes último del plazo de ejecución, la prórroga que juzgue conveniente, con imposición, si procede, de las penalidades que establece el artículo 95.3 de la Ley o, en su caso, las que se señalen en el pliego de cláusulas administrativas particulares, salvo que considere más aconsejable esperar a la terminación del plazo para proceder a la resolución del contrato.”

En el caso que nos ocupa, el Programa de Actuación Urbanizadora del sector Polígono Industrial de las Normas Subsidiarias de Corral de Almaguer se aprobó definitivamente con fecha de 26 de enero de 2012. Los compromisos y condiciones de ejecución del mismo fueron plasmados en el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Corral de Almaguer y


Acta 4/2017

la mercantil adjudicataria con fecha de 16 de febrero de 2012, cuya estipulación quinta prevé un plazo de ejecución de las obras de SESENTA MESES a computar desde la aprobación del proyecto de reparcelación. Asimismo consta acta de comprobación del replanteo suscrita con fecha de 8 de junio de 2012, siendo este el momento partir del cual, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 TrLCSP, deberá computarse el plazo de sesenta meses previsto en el convenio finalizando el 9 de junio de 2017.

La solicitud formulada por el Ayuntamiento de Corral de Almaguer propone una ampliación del plazo de ejecución de dos años más. Al respecto se señala en el informe técnico de fecha de 2 de junio de 2017 que "Se considera que técnicamente es viable la ejecución de las obras pendientes del "Polígono Industrial" en un plazo inferior a dos años, por lo que parece un plazo prudente a considerar en la prórroga tramitada."



Respecto a la posible culpa del Agente Urbanizador en el incumplimiento de los plazos de ejecución, se indica en el escrito remitido por el Ayuntamiento que la tramitación administrativa del presente desarrollo culminó en 2012 en plena crisis inmobiliaria con las repercusiones que lo anterior tuvo en el presente desarrollo marcadas por la dificultad de obtener financiación bancaria. En este sentido el informe técnico antes aludido cita textualmente que "El retraso en la ejecución de las obras de urbanización es achacable a la crisis de los últimos años, no considerando actuaciones dolosas por parte del Agente Urbanizador."



De todo lo expuesto, se deduce que la solicitud del Agente Urbanizar reúne los requisitos previstos en el art. 100 RGTrLCAP respecto a plazo e inimputabilidad de la causa del retraso.

Tercero.- Finalmente, procede analizar si en el supuesto de hecho objeto del presente informe concurren las causas de carácter excepcional a las que alude la legislación urbanística autonómica como presupuesto para la concesión de prórroga. A estos efectos, las causas alegadas por el Consistorio a la hora de solicitar la prórroga se concretan en las siguientes circunstancias:

- La situación de crisis en que se ha visto sumido el sector inmobiliario en la época en que finalizó la tramitación administrativa del Programa y las repercusiones que lo anterior ha tenido en el Programa de referencia.
- La necesidad de dotar al Municipio de un espacio adecuado para la futura ubicación de empresas. En este sentido, el informe técnico antes citado recoge como causas de excepcionalidad el hecho de que "El Sector Polígono Industrial nació como respuesta a la demanda de suelo industrial que durante la década del dos mil se le solicitaba al Municipio sin poder éste dar respuesta a las necesidades planteadas por los industriales interesados. Al final la posibilidad de disposición de este suelo coincidió con plena crisis.


Acta 4/2017

Al mismo tiempo, y durante estos años, se ha tramitado el Plan de Ordenación Municipal, en el que el Sector que nos ocupa supone más del 85% del suelo de uso industrial urbanizable, considerando que dado su estado de desarrollo y dimensiones, cubre las necesidades de dicho tipo de suelo para varios años.


Por lo tanto, la no consecución del desarrollo del Sector, supondría que Corral de Almaguer no contaría con suelo industrial, retrotrayendo al Municipio a la situación anterior a la programación de dicho Sector y la imposibilidad de instalación de industrias.”.

- La existencia de autorización provisional concedida a la empresa Secaderos de Almaguer, SA, ubicada en el Sector, y cuya duración se vincula a la ejecución del Programa, cuya extinción implicaría asimismo el cese de la actividad autorizada mediante la citada licencia lo que presentaría unas repercusiones socioeconómicas nada deseables dado el volumen de negocio y de empleos que maneja dicha mercantil.

La solicitud de prórroga ha sido objeto de alegaciones por parte de dos propietarios del Sector, oponiéndose en ambos casos a la misma en base a los siguientes argumentos:



- Escrito de alegaciones formulado por D. Juan Ramírez Lozano en el que se indica el escaso porcentaje de ejecución de obras ejecutado en estos años y la ausencia de voluntad en la compleción del Programa manifestada por parte del Agente Urbanizador.



- Escrito de alegaciones formulado por D. Javier Maestre Gómez en nombre y representación de Orbiana de Construcciones SL en el que se alude a la nulidad de la autorización provisional concedida en la que entiende que se justifica la excepcionalidad de la prórroga solicitada y la imposibilidad de concluir la urbanización del Programa en el plazo de dos años propuesto dado el escaso porcentaje de obra hasta el momento efectuado. Se destaca asimismo, en el escrito de alegaciones remitido el hecho de que sea el Ayuntamiento el que, de oficio, solicite esta prórroga y no el propio Agente Urbanizador, lo que a su juicio, demuestra la ausencia de intencionalidad del mismo en la compleción del Programa.


Las alegaciones expuestas han sido desestimadas en su totalidad mediante informes técnico y jurídico de fechas de 30 de mayo y 2 de junio, respectivamente, en los que se pone de manifiesto:

- Respecto a la alegación formulada por D. Juan Ramírez Lozano se señala, entre otras cosas, que se considera factible técnicamente ejecutar la totalidad de las obras previstas en un plazo inferior a dos años y que el plazo previsto en el Plan de Obra del Proyecto de Urbanización era de veinticinco meses.


- Respecto a la alegación formulada por D. Javier Maestre Gómez en nombre y representación de Orbiana de Construcciones SL. se hace referencia a que la tramitación de la licencia provisional concedida a Secaderos de Almaguer se realizó siguiendo el procedimiento legalmente establecido y se incide en el interés general que la actuación en su conjunto representa para el Municipio dada la necesidad del mismo de suelo industrial desmintiendo

Acta 4/2017

que la solicitud de prórroga se justifique únicamente en dar continuidad a la licencia provisional concedida. Se aclara asimismo, que nada obsta a que el Municipio sea el que solicita de oficio la ampliación y que lo hace con el fin de preservar el interés público entendiendo que en ese momento se considera más conveniente para el interés público el mantenimiento de la relación contractual.



En relación con todo lo expuesto procede señalar, en primer lugar y respecto a las causas excepcionales alegadas por el Ayuntamiento a la hora de justificar la ampliación del plazo de ejecución, que, examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento, las mismas no se fundamentan únicamente en la autorización provisional concedida a la mercantil Secaderos de Almaguer SL sino que, tal y como se recoge en los informes municipales, el principal motivo de la ampliación del plazo solicitado es la necesidad de que el Municipio cuente con suelo industrial que habilite a la futura implantación de industrias. En este sentido, conviene señalar que es un hecho que en la actualidad Corral de Almaguer no cuenta con suelo industrial clasificado lo que cierra la puerta a la futura implantación de actividades productivas de este tipo con las consiguientes repercusiones socioeconómicas para el conjunto del Municipio. El hecho de que exista una autorización provisional concedida en el ámbito del Programa y cuya duración se vincula al plazo de ejecución del mismo constituye un motivo más, pero no el único, contribuyendo por su parte a justificar el interés general en la finalización de la actuación urbanizadora dadas las cifras de negocio y el volumen de empleo que dicha mercantil genera y considerando los efectos que el cese de la actividad de la misma conllevaría en el supuesto de resolución del Programa.



Al hilo de lo anterior, y en relación con una eventual resolución del Programa finalizados los plazos para la ejecución del mismo, conviene destacar que, en el supuesto que nos ocupa el Ayuntamiento ha señalado que “en ese momento se considera más conveniente para el interés público el mantenimiento de la relación contractual.” debiendo considerar dicha afirmación como argumento suficiente en aras a la justificación de la ampliación de plazo solicitada dado que nadie mejor que el propio órgano contratante a la hora de apreciar el interés público en la continuación de la prestación objeto del contrato. En este sentido el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha manifestado en reiteradas ocasiones, que 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”.


Por otro lado, y en cuanto al hecho de que sea el propio Ayuntamiento el que solicita la prórroga, si bien no es una circunstancia frecuente, nada obsta a que el Ayuntamiento, apreciando el interés público que la compleción de la actuación representa para el Municipio, asuma la iniciativa de promover las circunstancias necesarias para que la ejecución del Programa pueda llevarse a cabo mediante la ampliación de los plazos para la ejecución de la misma. Asimismo, y en relación con el procedimiento seguido por el Ayuntamiento a dichos efectos, resulta acreditado en el expediente que, en el trámite de información público

Acta 4/2017

instrumentado como consecuencia de la ampliación de plazos, se ha dado traslado al Agente Urbanizador sin que por aquel se haya mostrado su disconformidad al respecto lo que deja las interpretaciones recogidas en los escritos de alegaciones sobre la ausencia de voluntad del mismo en la finalización del Programa en meras apreciaciones subjetivas que no pueden ser valoradas en este informe.


Finalmente, procede asimismo poner de manifiesto que la situación de crisis acaecida en los últimos años en el sector inmobiliario ha tenido graves repercusiones sobre la normal actividad de las empresas constructoras, actividad que en los últimos tiempos está siendo objeto de una incipiente recuperación debiendo este motivo ser tenido en cuenta como un argumento más a la hora de justificar la ampliación de plazos solicitada.

De todo lo expuesto, se considera por tanto acreditada la concurrencia de circunstancias excepcionales que habilitan a la concesión de la prórroga solicitada.”.



9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 15 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA) - INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 3/17 GU).

A las 13:09 horas prosigue la Ponente con el noveno punto del orden del día, exponiendo el objeto, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en su informe técnico de 5 de junio de 2017.



La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO:**

«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 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, y en el artículo 9.1, letra 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 y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 5 de junio de 2017, INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 15 del POM de Chiloeches (Guadalajara), acordada a favor de “AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR 15 DE CHILOECHES”, con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente informe, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.».

Acta 4/2017

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 5 de junio de 2017:

“PRIMERA.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina asimismo la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de la resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe ejercitar 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.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 28 de enero de 2004, por lo que el texto normativo de aplicación es la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

“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”.

En consecuencia, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente 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).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del 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”. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de enero de 2004, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio,


Acta 4/2017

por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).


Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que la LOTAU de 1998 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 de la LOTAU 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.”

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del presente PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 7 de noviembre de 2016, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución 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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).



SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Chiloeches 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 ha sido iniciado por órgano competente (Acuerdo de Pleno, de 7 de noviembre de 2016), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a todos los interesados en el procedimiento, y se ha emitido informe jurídico por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 15 de febrero de 2017, y técnico del Arquitecto municipal, con fecha 22 de febrero de 2017.



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 fecha 7 de noviembre de 2016, el presente expediente no ha caducado, puesto que el Ayuntamiento ha acordado, en sesión plenaria celebrada el día 6 de febrero de 2017, la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Consejería de Fomento y 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”*.

Acta 4/2017

Entre la documentación del expediente remitido consta Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido con fecha 26 de enero de 2017, en el que se manifiesta que durante el trámite de audiencia concedido al efecto el Agente Urbanizador ha presentado alegaciones en las que se opone a la resolución de la adjudicación del presente Programa por incumplimiento culpable de los plazos de ejecución del PAU, por lo que 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. [...]”*

TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora a la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 15 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento se constata que la causa en la que se basa para fundamentar el inicio del expediente de resolución del PAU es el incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización en los términos del Convenio Urbanístico suscrito en fecha 15 de mayo de 2007 y en la legislación aplicable al efecto, causa contenida en los artículos 114, letra d), del RAE y 111, letra e), del TRLCAP, toda vez que el urbanizador ha incumplido el plazo previsto en la Cláusula Quinta del citado Convenio para finalizar las obras de urbanización del PAU, sin que éstas se hayan llegado siquiera a iniciar, según informe técnico municipal emitido el 21 de septiembre de 2016.

Como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las determinaciones del artículo 114.1 del RAE, que versa sobre las *“Causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora”*, sólo serán de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación del PAU es de fecha posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. De este modo, dado que la adjudicación se realizó el día 28 de enero de 2004, las causas de resolución, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP), legislación contractual vigente en el momento de su adjudicación.


Durante el trámite de audiencia, la Agrupación de Interés Urbanístico, conformada por el 100% de los propietarios del Sector, manifiesta su oposición a la resolución de la adjudicación del

Acta 4/2017

PAU por incumplimiento culpable del urbanizador de los plazos de ejecución de las obras de urbanización del Sector 15, solicitando la resolución por mutuo acuerdo, o, subsidiariamente, su resolución por incumplimiento de obligaciones esenciales, formulando las alegaciones que se exponen a continuación de manera resumida:


Que, previamente al inicio del presente expediente, el día 22 de junio de 2016, la Agrupación de Interés Urbanístico ha formulado solicitud de resolución del contrato por mutuo acuerdo, solicitud que ha sido desestimada mediante silencio por la Administración actuante.

Que, con fecha 27 de septiembre de 2006, se presenta en plazo ante el registro municipal el Proyecto de Urbanización del PAU para su aprobación. No obstante, el Ayuntamiento no lo ha aprobado definitivamente, por lo que no existe *dies a quo* a partir del cual empiece a contar el plazo para la ejecución de las obras de urbanización, por lo que no puede alegarse como causa de resolución de la adjudicación del Programa el incumplimiento por parte del urbanizador de los plazos de ejecución de las mismas, toda vez que existe una imposibilidad material para ello al no haberse aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, ni publicado los instrumentos de gestión urbanística que les dan soporte.



Que el Ayuntamiento de Chiloeches no se ha comunicado con la AUI en todo este tiempo a efectos de remover los obstáculos que impiden la aprobación de los instrumentos urbanísticos que posibiliten la ejecución de la urbanización.

Que no procede la incautación de la fianza depositada, porque no se da un incumplimiento culpable del urbanizador, y daría lugar, por tanto, a un enriquecimiento injusto por parte de la Administración actuante.



Que tampoco procede la incautación de la cantidad ingresada en concepto de monetización del 75,52% del aprovechamiento municipal, puesto que no se ha llevado a efecto al no haberse aprobado el instrumento de equidistribución de cargas y beneficios, solicitándose su devolución al considerarse como un anticipo a cuenta, que deja de tener virtualidad al no haberse producido la ejecución del PAU, y que, de otra manera, provocaría un enriquecimiento injusto a la Administración Local.

Que, en relación con los condicionantes recogidos en la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento no ha realizado ninguna actuación ante la Confederación Hidrográfica del Tajo ni la Dirección General de Patrimonio y Museos, ni comunicado al AIU estas condiciones, ni requerida la misma a actuar en consecuencia para obtener la citada autorización y la correspondiente resolución.

Acta 4/2017

Mediante informe jurídico municipal, de fecha 15 de febrero de 2017, emitido por el Secretario del Ayuntamiento, se desestiman las alegaciones formuladas por el urbanizador, en los términos siguientes:

Que la solicitud de aprobación del Proyecto de Urbanización del Sector 15 del POM es extemporánea al haberse presentado por la Agrupación de Interés Urbanística del Sector 15 en un momento previo al del acto expreso que lo permitía.

Que se ha producido una falta de diligencia en la actuación municipal en cuanto a la tramitación del Proyecto de Urbanización del Sector 15, pues no consta aprobación administrativa del Proyecto de Urbanización, si bien se ha comunicado al urbanizador la necesidad de realizar un estudio del patrimonio histórico-artístico y arqueológico relativo al mismo.

Que el promotor, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización, no ha dado cumplimiento a una serie de condiciones y requisitos contenidos en la Declaración de Impacto Ambiental.

Que existe incumplimiento del urbanizador al no haber aportado la documentación necesaria para la aprobación del Proyecto de Urbanización

Que no se han cumplido los plazos establecidos en el convenio para la presentación del Proyecto de Reparcelación, a pesar de lo cual es necesario valorar la circunstancia especial que concurre en el presente expediente de que el Agente Urbanizador aglutina el 100% de la propiedad y, por tanto, cuenta con la disponibilidad de los terrenos.

Concluyéndose que todo ello determina un incumplimiento culpable del Agente Urbanizador en los términos por los que se inicia el expediente, esto es, de los plazos totales al haber transcurrido más de cinco años para la ejecución del mismo, sin que por ello proceda la devolución de la garantía, y considerando improcedente la devolución de la cantidad ingresada en concepto de monetización urbanístico municipal, por cuanto la falta de materialización del aprovechamiento ha sido provocada por el incumplimiento del propio agente urbanizador y ello ha causado perjuicio al Ayuntamiento.

Por su parte, el arquitecto municipal hace constar, mediante informe emitido con fecha 22 de febrero de 2017, que no obra en los archivos municipales ningún informe sobre el PAU ni sobre el Proyecto de Urbanización del Sector 15, ni tampoco reclamación alguna del Agente Urbanizador por el incumplimiento de los plazos o escrito interesándose por la tramitación del expediente desde que fuera iniciado en 2004.

No obstante, el día 22 de junio de 2016, es decir, con anterioridad a la adopción del Acuerdo municipal resolutorio de la adjudicación del PAU, el urbanizador presenta solicitud para su resolución por mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista, motivada en la grave crisis económica actual y en razones de interés público, que han hecho imposible la ejecución del Sector e innecesaria la continuación del contrato, señalando que todos los propietarios están de acuerdo en su resolución y que no hay programaciones afectadas. Esta solicitud, como se ha referido en los antecedentes de hecho del presente informe, ha sido informada por el Secretario del Ayuntamiento con fecha 28 de octubre de 2016, quien, tras exponer el relato

Acta 4/2017

fáctico de la tramitación del PAU y el procedimiento de resolución de la adjudicación del mismo y analizar los requisitos exigidos por el artículo 112.4 del TRLCAP para resolver la adjudicación del mismo por mutuo acuerdo, concluye que no procede la resolución por mutuo acuerdo al existir un incumplimiento culpable de los plazos de ejecución del PAU, lo que constituye causa de resolución recogida en el artículo 111, letra e), del citado texto legal, que conlleva la incautación del aval depositado como garantía de la ejecución del mismo.


Por nuestra parte debemos precisar, en primer lugar, que la obligación contractual esencial contraída por el Agente Urbanizador mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Chiloeches, el día 15 de mayo de 2007, consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del Programa en el plazo máximo de treinta y seis meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización. Así mismo, en la Cláusula Quinta del citado convenio, se establecía el compromiso del urbanizador de presentar los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del PAU en el plazo de seis y doce meses, respectivamente, desde la fecha de aprobación del Plan Parcial, que se produjo mediante Acuerdo de Pleno de 2 de mayo de 2007.

Teniendo en cuenta lo anterior, el día 2 de noviembre de 2007 finalizaba el plazo para presentar el Proyecto de Urbanización. No obstante, consta en el expediente que la Agrupación de Interés Urbanístico ya había depositado en el Ayuntamiento, con fecha 27 de febrero de 2006, el Proyecto de Urbanización del PAU para su aprobación en sede municipal, cuya tramitación ambiental concluyó mediante Resolución de 30 de noviembre de 2007, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, sobre la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto, en la que se establecía la necesidad de que el promotor aportara una serie de documentos con carácter previo a la autorización del mismo, que no han sido aportados por el urbanizador.


Por tanto, cabe entender que, tras la formalización del contrato mediante la suscripción del convenio urbanístico, no se produjera la aprobación del Proyecto de Urbanización presentado, al no haber dado el urbanizador cumplimiento a los condicionantes establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental. No obstante, no ha quedado suficientemente acreditada en el expediente la práctica de la notificación al promotor de la Resolución sobre la DIA, ni el traslado al urbanizador por parte del Ayuntamiento, con fecha 11 de septiembre de 2007, del requerimiento efectuado por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Guadalajara sobre la necesidad de realizar un Estudio sobre las afecciones del Proyecto de Urbanización del Sector 15 al Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico, por la alta susceptibilidad arqueológica de la zona de referencia, a efectos de la emisión de informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos sobre la viabilidad o no del Proyecto y las medidas correctoras a incorporar en la Declaración de Impacto Ambiental, dado que el oficio remitido carece de sello del registro municipal con fecha de salida y no se ha aportado copia del resguardo de entrega al interesado o de su acuse de recibo. En cualquier caso, no consta que haya habido comunicación alguna al respecto desde el Ayuntamiento o interés por parte del urbanizador sobre el resultado de la consulta ambiental, como así lo acreditan los informes municipales aportados y las manifestaciones del propio urbanizador en su escrito de alegaciones. En este sentido, el informe de Secretaría de 28 de octubre de 2016 concluye que el

Acta 4/2017

contenido del expediente revela que se han producido incumplimientos temporales por parte del Agente Urbanizador, cuya magnitud y gravedad es incontestable a los efectos de erigirse en una causa resolutoria incardinable en el epígrafe e) del artículo 11 del TRLCAP, atendiendo a que entre los años 2008 a 2015 la AIU no ha presentado la documentación necesaria para continuar la actividad de ejecución ni ha iniciado cualquier otro expediente (prórroga de plazos, resolución del Programa...) en el periodo de vigencia del mismo.



De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 de la LOTAU, el desarrollo de la actividad de ejecución requerirá, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la Unidad de Actuación, la aprobación del planeamiento territorial y urbanístico idóneo, del Programa de Actuación Urbanizadora y de un Proyecto de Urbanización. Conforme ha quedado acreditado en el expediente, en el supuesto que nos ocupa no se ha procedido a la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización, por lo que la falta de acuerdo aprobatorio del mismo impide que puedan comenzarse las obras de urbanización objeto del mismo y, por tanto, que se realice el objetivo esencial del contrato que no es otro que la completa urbanización del ámbito en cuestión. En consecuencia, en el presente supuesto no puede hablarse de incumplimiento de los plazos de ejecución del PAU, recogidos específicamente en el convenio urbanístico y, de manera general en el artículo 110.3 del TRLAUT, como causa de resolución para resolver el presente contrato contemplada en el artículo 111, letra e), del TRLCAP, puesto que ni siquiera se ha llegado a aprobar el instrumento de gestión urbanística que permita iniciar la ejecución de la urbanización y desde el cual, según el convenio urbanístico suscrito, debe computarse el plazo de ejecución material de las obras.



Por otro lado, según ha informado la Corporación Municipal, no consta en el expediente ejemplar del Proyecto de Reparcelación del PAU, para cuya presentación el Agente Urbanizador disponía, de conformidad con la Cláusula Quinta del Convenio Urbanístico, de un plazo máximo de doce meses a contar desde la fecha del acuerdo municipal aprobatorio del Plan Parcial, adoptado el día 2 de mayo de 2007.

Por tanto, se considera probado que la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 15 no ha presentado ante el Ayuntamiento, conforme a lo estipulado en el Convenio Urbanístico, ni el Proyecto de Reparcelación del PAU ni el Proyecto de Urbanización corregido con las determinaciones de la DIA, obligaciones que pueden considerarse esenciales en tanto que sin la subsanación del Proyecto de Urbanización no es posible aprobar dicho instrumento y, por ende, iniciar las obras de urbanización del PAU, hechos encajan en la causa de resolución prevista en el artículo 111, letra g), del TRLCAP *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"*, en consonancia con los extremos solicitados por el urbanizador en su escrito de alegaciones, constatándose, asimismo, una falta de diligencia debida en la tramitación municipal del expediente admitida por el Ayuntamiento, circunstancia que habrá de tenerse en cuenta en relación con la incautación de la garantía.

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

**Acta 4/2017**

CUARTA. - 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, 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 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 del importe de la garantía incautada"*. Y así lo indica el Secretario del Ayuntamiento, en su informe jurídico de 15 de febrero de 2017, de lo que se deduce que considera que el incumplimiento es culpable y que procede incautar la totalidad de la garantía. A este respecto, procede traer a colación que el aval constituido por el Agente Urbanizador lo es en concepto de fianza definitiva para responder de la *"Estimación del Proyecto de Urbanización del Sector UP-15 Chiloeches"*.

En este punto, procede indicar que el urbanizador justifica su inactividad ejecutoria, y por tanto la inejecución de las obras del PAU en los plazos establecidos en el Convenio, en la falta de aprobación del Proyecto de Urbanización. Sin embargo, no consta en el expediente que dirigiera solicitud alguna al Ayuntamiento para proseguir la tramitación del expediente o que adoptara ninguna medida al respecto, como pudiera haber sido solicitar la prórroga del plazo de ejecución material, en los términos previstos en el artículo 110.3, letra b), del TRLCAP, con base en la existencia de causas excepcionales que le estuvieran impidiendo cumplir el PAU en los plazos establecidos, o que apelara a algún otro motivo que pudiera exonerarle de responsabilidad. Por otra parte, tampoco consta que el Ayuntamiento realizara actuación alguna para proseguir la tramitación del PAU desde el 11 de enero de 2008, fecha en la que recibe comunicación de la Declaración de Impacto Ambiental, hasta el día 3 de noviembre de 2015, fecha en que se requiere al urbanizador la presentación de la documentación necesaria para aprobar el Proyecto de Urbanización. Por tanto, se observa tanto un incumplimiento de la AIU de las obligaciones que asumió cuando aceptó la condición de agente urbanizador del PAU, así como una falta de diligencia en la tramitación del expediente por parte del Ayuntamiento, estimándose que esta circunstancia habrá de tenerse en cuenta a la hora de determinar la cuantía de la incautación de la garantía.

A este respecto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *"Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el*

Acta 4/2017



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 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".

Finalmente, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, aun cuando el Agente Urbanizador aglutina el 100% de la propiedad de los terrenos que forman parte del Sector durante la tramitación, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

Acta 4/2017

“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.”

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado.”

10. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA, EN C/ SANTA LUCÍA C/V CALLE DE NUEVA APERTURA C/V AVDA. DEL IMPERIO ROMANO DE CONSUEGRA (TOLEDO) - INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 4/17 TO).

A las 13:22 procede la Ponente a iniciar la exposición del décimo punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 2 de junio de 2017.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 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, y en el artículo 9.1, letra 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 y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 2 de junio de 2017, INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de Consuegra (Toledo), acordada a favor de la mercantil “COOPERATIVA GANADERA AVICON SCL”, al no haber quedado debidamente justificada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 206 LCSP invocada por el Ayuntamiento para proceder a la misma.».

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 2 de junio de 2017:

“PRIMERA.- Tal y como ha afirmado la jurisprudencia en reiteradas ocasiones (STS de 27 de enero de 2009 y 5 de febrero de 2008, entre otras) la relación entre la Administración actuante y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público. El sometimiento a la normativa de contratación pública determina asimismo la existencia de

Acta 4/2017

determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de sus efectos.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM (valga por todos citar el Dictamen 58/2013 de 06 de marzo) 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."*

A efectos de la determinación del régimen jurídico aplicable al supuesto objeto de estudio debemos abordar aquel desde una doble perspectiva:

- En cuanto a la legislación aplicable a efectos de regular las causas de resolución.
- En cuanto al procedimiento administrativo de resolución como tal.

En relación con la primera de estas cuestiones debemos considerar la fecha en que se produjo la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cuya resolución ahora se pretende. Según la documentación obrante en el expediente el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia se aprobó y se adjudicó el 25 de mayo de 2010, siendo el texto normativo vigente en 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), cuyo artículo 125 referentaba el siguiente tenor literal:

"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."

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente 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 *"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 se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de mayo de 2010, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público (LCSP).

Acta 4/2017


Por otro lado y en cuanto al procedimiento a seguir para llevar a cabo la resolución el precitado artículo 125 TrLOTAU establece:

“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.”

Como se puede observar el artículo citado no establece un procedimiento específico para la resolución, 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 27 de enero de 2017. Lo anterior determina que para la resolución del Programa debamos acudir al 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 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



Segunda.- Como ya se indicó en la Consideración precedente, la aplicación del principio *tempus regit actum* al procedimiento instruido determina que aquel deba ajustarse a la regulación vigente en el momento de su inicio, producido por acuerdo de 27 de enero de 2017. Dicha regulación se encuentra recogida en el citado RAE-TRLOTAU, que dispone al efecto en su artículo 114, apartados 2 y 3 que el procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada requiriéndose durante su instrucción el cumplimiento de los siguientes trámites:


- 
- a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.
 - b) Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.
 - c) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.
 - d) Sólo en caso de 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.

Acta 4/2017


Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Consuegra, se observa que aquel se inicia de oficio mediante acuerdo de inicio de fecha de 27 de enero de 2017 otorgando un plazo de audiencia de quince días. Respecto al resultado de dicho trámite se aporta certificado del Secretario Municipal de 20 de marzo de 2017 en el que se precisa que durante el trámite de información pública no se han presentado en tiempo y forma alegaciones.

Constan asimismo los informes técnicos y jurídicos a los que se alude en el apartado b) del párrafo segundo del art. 114 RAETrLOTAU de fechas de 18 y 22 de febrero de 2016, respectivamente incorporados al expediente en virtud de lo dispuesto en el art. 51 de la Ley 39/2015.

De acuerdo con todo lo expuesto se constata que los trámites procedimentales a los que se hace referencia en la normativa autonómica han sido correctamente cumplimentados.



Continuando con los aspectos procedimentales, debemos pronunciarnos acerca del plazo del procedimiento. 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, habiéndose iniciado mediante Acuerdo Plenario de 27 de enero de 2017. Consta asimismo Resolución de la Alcaldía de fecha de 21 de marzo de 2017 mediante la que se acuerda la suspensión del plazo para resolver y notificar la resolución, de conformidad con lo previsto en el artículo 22, letra d), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por todo lo anterior, se constata que el plazo de seis meses previsto aún no ha transcurrido.



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, puesto 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 resulta preceptivo 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. [...]”*.

Acta 4/2017

Tercera.- Descendiendo ya al fondo del asunto a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAU, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Las determinaciones del artículo 114.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, aprobatorio del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, que versa sobre las *"causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora"*, sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. En caso contrario, deberíamos acudir a las previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación. En este sentido opera la disposición transitoria primera del RAE TrLOTAU, donde se indica que *"los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior [...]"*.

De tal modo, será el momento de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora el que determinará la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 25 de mayo de 2010, las causas de resolución planteadas en este caso y los efectos de las mismas habrían de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en la Ley 30/2007 de 30 de noviembre de Contratos del Sector Público.

En relación con lo anterior el artículo 206 LCSP establece que *"Son causas de resolución del contrato:*

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 202.3.*
- b) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.*
- c) El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.*
- d) La no formalización del contrato en plazo.*
- e) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista, y el incumplimiento del plazo señalado en la letra d) del apartado 2 del artículo 96.*
- f) La demora en el pago por parte de la Administración por plazo superior al establecido en el apartado 6 del artículo 200, o el inferior que se hubiese fijado al amparo de su apartado 8.*
- g) El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato.*
- h) Las establecidas expresamente en el contrato.*
- i) Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en esta Ley."*



Acta 4/2017

En cuanto a las causas concretas de resolución que concurren en el supuesto de hecho de referencia, el Ayuntamiento de Consuegra en el acuerdo del Pleno de 27 de enero de 2017 por el que se inicia el expediente de resolución *"el incumplimiento del plazo de cinco años establecido en el convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento para el desarrollo de dicho suelo."*

En este sentido, se señala en el informe jurídico de fecha de 22 de febrero de 2016 incorporado al expediente que: *" (...) el contratista ha incumplido los plazos a los que se refiere el convenio urbanístico firmado en su día, con lo que puede concurrir otra causa de resolución de las explicitadas en la normativa contractual. En sus sucesivos escritos, esta mercantil no justifica en ningún momento por qué no ha comenzado la ejecución del mencionado convenio, pues aunque se haya interpuesto un recurso contencioso-administrativo pendiente de resolución no hay constancia de que se haya suspendido la ejecución de este desarrollo urbanístico. En concreto, atendiendo al artículo 206 de la citada Ley del año 2007, pueden concurrir las causas de resolución siguientes:*



d) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en la letra c) del apartado 2 del artículo 206."

En relación a la causa invocada por el Ayuntamiento para proceder a la resolución debemos hacer las siguientes precisiones:

- 
- 
- El convenio urbanístico suscrito con fecha de 27 de julio de 2010 establece en la letra e) de su apartado B.1 "Plazos" que aquel será de 18 meses a partir de la aprobación definitiva del reparcelación. Por tanto, de acuerdo con el contenido de la estipulación expuesta el plazo para la ejecución de las obras sería de 18 meses y no el plazo general de cinco años previsto en el art. 110.3 b) TrLOTAU y que se recoge en el convenio como límite máximo en aplicación de dicho precepto.
 - El proyecto de reparcelación definitivamente aprobado en fecha de 13 de agosto de 2012 y desde el cual se establecía la fecha para comenzar las obras fue anulado por Sentencia 212/2013 de once de octubre de Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo. Asimismo, y para dar cumplimiento a la citada sentencia el Ayuntamiento de Consuegra mediante Decreto de Alcaldía de 21 de noviembre de 2014 acuerda revocar el Decreto de Alcaldía de fecha de 12 de agosto de 2012 por el que se aprueba el Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Urbanizadora y dejar sin efecto el acuerdo contenido en el mencionado Decreto por el cual se aprueba definitivamente dicho proyecto. Lo anterior, determina que el Programa quede sin el instrumento de referencia que habilite a la ejecución al haber sido anulado aquel sin que por el Ayuntamiento de Consuegra se emplace al Agente Urbanizador a la redacción de un nuevo proyecto de reparcelación a efectos de posibilitar la ejecución de las obras. Es más, del contenido de la Resolución de Alcaldía podría deducirse la ausencia de voluntad del Ayuntamiento en la ejecución del Programa en cuanto que se señala que se queda *"(...) a la espera de que por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Toledo, se dicte Sentencia en relación al Procedimiento Ordinario 201/2010 que se tramita a instancia de Dª Mª Carmen, Dª Mª Rosario, Dª*

Acta 4/2017

Blanca María y D. Cecilio García Moraleda, contra la Resolución del Pleno de este Ayuntamiento de fecha de 25 de mayo de 2010 por el que se aprueba definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora que afecta a suelo rústico de reserva de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Consuegra, cuyo ámbito espacial se sitúa en calle Santa Lucía c/v calle de nueva apertura c/v Avda del Imperio Romano de Consuegra (Toledo), presentado por la Cooperativa Ganadera Avicon, SCL".

- 
- 
- La estipulación B.1 del convenio recoge literalmente que *"El cómputo del plazo para iniciar las obras de urbanización será a partir del momento en que el Urbanizador tenga la disponibilidad de los terrenos dotacionales para ejecutar las obras de urbanización."*. Careciendo el urbanizador de la disposición de los terrenos por no haber sido aprobado el proyecto de reparcelación no pueden empezar a contarse los plazos para la ejecución de las obras por lo que difícilmente se puede hablar de incumplimiento de plazo. A estos efectos cabe también señalar que la anulación del proyecto de reparcelación se produjo vigente el plazo de ejecución del mismo. Extremo éste que el propio Ayuntamiento admite asimismo en el informe jurídico de fecha de 22 de octubre de 2015 emitido con ocasión de la solicitud de desistimiento formulada por el Agente Urbanizador.
 - El convenio urbanístico recoge en su estipulación B.2 que: *"El cómputo del plazo quedará suspendido desde el momento en que por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables ajenas a la voluntad del Urbanizador, sea totalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas. Se entienden expresamente comprendidas entre las causas antes mencionadas las resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de obras o la paralización o suspensión de actuaciones administrativas (...)* Asimismo será causa de interrupción de los plazos los tiempos de espera en que la urbanizadora esté pendiente de la toma de alguna decisión por parte de la Administración Pública." Del contenido de la estipulación expuesta se deduce que la anulación judicial del proyecto de reparcelación podría haberse tomado como causa de suspensión de plazos al impedir la anulación del proyecto el inicio de las obras. Es más, de acuerdo con el último párrafo de la estipulación mencionada, la Resolución de Alcaldía en la que se deja sin efecto el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación señala que queda a la espera de la resolución del contencioso sobre el acuerdo de aprobación definitiva del Programa, podría considerarse asimismo causa de suspensión.
 - Finalmente, hay que destacar la estipulación D) del convenio relativa al incumplimiento de plazos por parte del Agente Urbanizador en la que se señala que cuando se detecte incumplimiento se notificará formalmente esta circunstancia al urbanizador, especificando un plazo para la subsanación y que una vez agotado el plazo anterior, el órgano que hubiera adjudicado el PAU, podrá acordar la resolución de la misma. En el supuesto que nos ocupa, examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Consuegra no consta que por parte del Consistorio se haya requerido al Agente Urbanizador en el sentido expuesto ni que se le haya ofrecido el plazo de

Acta 4/2017

subsanación aludido por lo que podríamos concluir que se ha prescindido del procedimiento establecido en el convenio para proceder a la resolución.

De todo lo expuesto se estima que no queda suficiente y debidamente acreditada por parte del Ayuntamiento la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra e) del artículo 206 LCSP relativa al incumplimiento de plazos por parte del contratista no procediendo por tanto la resolución de la adjudicación al amparo de la misma.”

11. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 4.1 “CERRO DE LA HORCA I” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA. - INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 TRLOTAU. (EXP.: RES PAU 5/17 CU)

A las 13:26 procede la Ponente a iniciar la exposición del undécimo punto del orden del día, señalando el objeto, antecedentes, consideraciones jurídicas y la conclusión expuesta en el informe técnico de 12 de mayo de 2017.

La Comisión ha adoptado por mayoría de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 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, y en el artículo 9.1, letra 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 y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Disciplina Urbanística y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 12 de mayo de 2017, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del PAU del Sector 4.1 “Cerro de la Horca I” del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, acordada a favor de “CONSTRUCCIONES TRIGUERO HERMANOS, S.L”, con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente informe, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra c) del artículo 111 del TRLCAP, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.».

El acuerdo anteriormente adoptado se ha decidido, por este órgano colegiado, a la vista de las siguientes consideraciones expuestas en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, de fecha 12 de mayo de 2017:

“**PRIMERA.-** Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos

Acta 4/2017

contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina asimismo la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de la resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe ejercitar 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.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 13 de abril de 2004, por lo que el texto normativo de aplicación es la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

“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”.

En consecuencia, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente 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 (TRLCSPP).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del citado TRLCSPP 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”. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 13 de abril de 2004, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento 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).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que la LOTAU de 1998 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 de la LOTAU 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.”

Acta 4/2017

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del presente PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 14 de diciembre de 2016, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución 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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA.- El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Cuenca 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 ha sido iniciado por órgano competente (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 14 de diciembre de 2016), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días hábiles a los interesados y se ha emitido informe jurídico-técnico con fecha 7 de abril de 2017.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora y notificar su resolución es de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el plazo para resolverlo ha sido objeto de suspensión por el tiempo que mediere entre la petición a la Consejería de Fomento del informe preceptivo regulado en el artículo 125 del TRLOTAU y la recepción del mismo, que en ningún caso podrá exceder de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.5.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, 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"*.

Entre la documentación del expediente remitido consta Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido con fecha 27 de marzo de 2017, en el que se manifiesta que durante el trámite de audiencia concedido al efecto no se han presentado alegaciones a la resolución de la adjudicación del presente Programa, por lo que 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 [...]"*.

Acta 4/2017

TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU del Sector 4.1 "Cerro de la Horca I" del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento se constata que el Acuerdo Plenario de 14 de diciembre de 2016, por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del presente PAU, fundamenta su resolución en la causa recogida en el artículo 114.2 del RAE, esto es, en *"el mutuo acuerdo entre la Administración actuante y la persona adjudicataria cuando no concorra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato"*.

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las determinaciones del artículo 114 del RAE no resultan de aplicación al caso que nos ocupa por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación. En consecuencia, dado que la adjudicación del PAU del Sector "Cerro de la Horca I" se realizó con fecha de 13 de abril de 2004, las causas de resolución y los efectos de las mismas habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

En el artículo 111, letra c), del TRLCAP figura como causa de resolución *"El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista"*. Respecto a esta causa, el artículo 112.4 del mismo texto legal se establece que *"La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concorra otra causa de resolución imputable 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.

CUARTA.- 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, 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 no se han ejecutado en ningún porcentaje obras de urbanización. Tampoco procede pronunciarse sobre la cuestión prevista en la letra d)

Acta 4/2017

(pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), puesto que el Ayuntamiento considera que no existe un incumplimiento culpable imputable al contratista y, en consecuencia, 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 del terreno) por cuanto los técnicos municipales, en su informe técnico-jurídico de 7 de abril de 2017, proponen “[...] *Determinar la pérdida de vigencia del planeamiento urbanístico de desarrollo de la ordenación de detalle en el Sector 4.1. “Cerro de la Horca I”, Plan Parcial incorporado en la alternativa técnica del programa de actuación elaborado por la mercantil “Construcciones Triguero Hermanos, S.L” y aprobado por el Ayuntamiento de Cuenca con la adjudicación de fecha 13 de abril de 2004 [...]. Entre otras afecciones, considerar vigente un planeamiento urbanístico que en modo alguno puede ser desarrollado, determina la consideración del suelo del ámbito como suelo urbano a los efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles. Esto, sin duda perjudica notablemente a los propietarios del sector, y debe ser reparado*”.



Llegados a este punto debemos poner de manifiesto que la eventual resolución de la adjudicación del Programa que pudiera acordar el Ayuntamiento de Cuenca, así como el hecho de que, tal y como dicho Ayuntamiento parece avanzar en su informe, se deje sin efecto la programación del Sector, incide de manera directa en la ejecución de las obras del Proyecto de Singular Interés “Nueva Área Dotacional El Terminillo”, actualmente en ejecución, puesto que las conexiones de dicho PSI con la ciudad consolidada se producen a través de viales previstos en dicho planeamiento, en concreto, y en cuanto al Sector que nos ocupa, se encuentra en su ámbito la glorieta del VG-110 que a su vez conecta con el vial VG-108 adscrita al Sector 3. Por esta razón se recuerda al Ayuntamiento que, a través de los mecanismos legalmente previstos (arts. 126-128 TrLOTAU) y como Administración competente al efecto, deberá proceder a realizar cuantas actuaciones sean necesarias para la obtención de los terrenos y la ejecución de las obras correspondientes, de manera que las vías urbanas que han de servir de conexión con las infraestructuras previstas en el citado PSI no sólo se realicen de una manera efectiva sino que además alcancen la entidad debida para dar el adecuado servicio al mismo.

Además de estos efectos previstos en el TrLOTAU, el Ayuntamiento de Cuenca, 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 este punto, el citado informe municipal dispone la devolución íntegra de la totalidad de la garantía depositada por el Agente Urbanizador, el 7% del presupuesto de ejecución material del programa, con efectos a partir de la firmeza administrativa del acto de resolución del expediente que nos ocupa.”

Acta 4/2017

12. RUEGOS Y PREGUNTAS

Por último, se pasa al turno de ruegos y preguntas, sin que se manifieste nada al respecto.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da por finalizada la sesión, siendo las 13:34 horas del día 7 de junio de dos mil diecisiete.

Vº Bº
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

P.A. Fdo. José Antonio Carrillo Morente.
Vicepresidente Primero de la Comisión



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Fdo. Carlos Díaz Martín