



Ayuntamiento de Illescas

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO EL DÍA 19 DE ABRIL DE 2018.-

SEÑORES ASISTENTES

ALCALDE-PRESIDENTE

D. José Manuel Tofiño Pérez (PSOE)

CONCEJALES ASISTENTES

D^a. Elvira Manzaneque Fraile (PSOE)
D. Francisco Rodríguez Sánchez (PSOE)
D^a Inmaculada Martín de Vidales Alanis (PSOE)
D. Germán Pelayo Fernández (PSOE)
D^a. Cuca Rognoni Navarro (PSOE)
D^a. Belén Beamud González (PSOE)
D. Jesús García Píriz (PSOE)
D. Alejandro Hernández López (PSOE)
D^a. María del Olmo Lozano (PP)
D^a. Alejandra Hernández Hernández (PP)
D. Fernando Esperón Palencia (PP)
D^a. Raquel Cobeta Fernández (PP)
D. Ángel Luis Claudio García (PP)
D^a María del Carmen Campos Cobos (PP)
D. Raúl Casla Casla (C´ s)
D. Santiago Daza García (C´ s)
D. Julián Saudí Viejo (Illescas Si Puede)
D. Andrés García García (IU-Ganemos)

CONCEJALES EXCUSADOS

D. Fernando Javier Cabanes Ordejón (PP)
D. Diego Gallardo Gómez (Illescas Si Puede)

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

D. Francisco Campos Colina.

En la Villa de Illescas (Toledo), a diecinueve de abril de dos mil dieciocho, siendo las diecisiete horas y treinta y dos minutos, se reúnen en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial los/as Sres./as Concejales/as relacionados/as al margen, a fin de celebrar sesión extraordinaria, en primera convocatoria, previa citación cursada al efecto, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente D. José Manuel Tofiño Pérez, y actuando como Secretario del Ayuntamiento, D. Francisco Campos Colina.

Está presente el Sr. Interventor, D. Rafael Gallego Martín.

A continuación pasaron a tratar, deliberar y resolver sobre el asunto comprendido en el correspondiente

ORDEN DEL DÍA:



Ayuntamiento de Illescas

I.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, MODIFICACION Nº 10 DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL POM: DESAFECTACIÓN TRAMO VIALES Y CREACIÓN DE PARCELAS DE GRAN SUPERFICIE EN EL SECTOR VEREDILLA II (SUB. PE 10 DEL POM).-

VISTO el expediente de modificación de las determinaciones de la ordenación de detalle del Plan de Ordenación Municipal de Illescas tramitando como Modificación Puntual núm. 10 del POM de Illescas (CPOTU 31.07.09, DOCM 1.07.10, BOP de Toledo 19.07.10) **para la Desafectación de los Viales Públicos: Viales 4 y 11 entre las Manzanas Ind-13, Ind-14, Ind-18 e Ind-19; y el Vial 3 entre las Manzanas Ind-5 e Ind-11**, de titularidad municipal, del Proyecto de Reparcelación del Sector La Veredilla II, SUB PE 10 del POM vigente, Sector en ejecución, con objeto de poder conformar sendas parcelas de gran superficie, por vía de agrupación, a fin de permitir la revitalización el Sector y dinamizar la gestión del suelo vacante al hacerlo más atractivo a implantaciones industriales tal como demanda el mercado y potenciando la finalización de la obra urbanizadora.

Teniendo en cuenta que el expediente tiene por referente una **petición** que formula el Agente Urbanizador del Sector en ejecución El Altozano de Illescas, S.L en escrito de 3.11.17 RE nº 11854.

Impulsando la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento la tramitación de la modificación por vía de sendos oficios de 8.11.17 y 29.11.17 interesando informes y opinión al efecto de los distintos departamentos municipales afectados, promoción que confirma el Pleno de 25.01.18.

Atendido que el Agente Urbanizador del Sector en calidad de interesado mejora su petición en escritos de 20.12.12 RE 13556, 22.12.17 RE 13664, 15.01.18 RE 440 y RE 796 de 22.01.18 formulando aclaraciones; trasladando la conformidad de los propietarios de parcelas del sector **que quedarían sin acceso viario consecuencia de la desafectación de viales solicitada: Alfonso López Aguado, Alejandro López Agua, Pedro López Aguado y Raquel Alfonso López Aguado como Herencia Yacente de Florencio López Ugena y Anunciación Aguado Martin, titular de la Parcela 19.2 del Sector la Veredilla II y Bautista Alonso García y Sara Madrigal Soto, titular de la Parcela 14.3 del Sector de la Veredilla II ; y aportando el documento técnico identificado como Modificación Puntual para la Desafectación de los Viales Públicos: Viales 4 y 11 entre las Manzanas Ind-13, Ind-14, Ind-18 e Ind -19; y el Vial 3 entre las Manzanas Ind-5 e Ind-11 del Sector la Veredilla II, Sub PE 10 del POM de Illescas** elaborado por la Sociedad Profesional Estudio MMBA Taller de Arquitectura S.L.P. cuyo Arquitecto es D. Jose María Márquez Moreno y la Arquitecta Nuria Muñoz Estévez.

Emitiéndose, en esta fase, informes por parte de:

- Arquitecto Municipal de 19.01.18.
- Jefa del Área de Secretaría – Patrimonio del Ayuntamiento de 19.01.18.
- Secretario del Ayuntamiento de 22.01.18.
- Servicio de Medio – Ambiente Municipal 24.01.18.



Ayuntamiento de Illescas

Atendido que el Pleno de 25.01.18 considero terminada la fase de redacción de la Modificación Puntual nº 10 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (CPOTU 31.07.09, DOCM 1.07.10; BOP de Toledo 19.07.10) **de carácter detallado** que tiene por objeto **la Desafectación de los Viales Públicos: Viales 4 y 11 entre las Manzanas Ind-13, Ind-14, Ind-18 e Ind-19; y el Vial 3 entre las Manzanas Ind-5 e Ind-11 del Sector la Veredilla II, Sub PE 10 del POM**, recogida en el documento elaborado por la Sociedad Profesional Estudio MMBA Taller de Arquitectura S.L.P. cuyo Arquitecto es D. Jose María Márquez Moreno y la Arquitecto Nuria Muñoz Estévez, de referencia 15.01.18 RE 440, si bien que ajustado al informe del Arquitecto Municipal, José H. Navarro González, de referencia 19.01.18 impulsando seguidamente su tramitación en los términos del art 36 del TRLOTAU, RD Legislativo 1/2010 de 18 de Mayo.

Habiéndose satisfecho el trámite de información pública por el plazo de un mes a través de sendos anuncios en el DOCM de fecha 13.02.18, Diario la Tribuna de fecha 9.02.18, Tablón de Edictos del Ayuntamiento desde 05/02/18 hasta 12/03/18 y pagina web del Ayuntamiento con fecha 09/02/2018.

Realizado trámite de audiencia al Agente Urbanizador y a los propietarios del Sector en ejecución, la Veredilla II Sub PE 10 del POM, en tanto que se les considera interesados directamente por la modificación del planeamiento general, a través de notificación individual y publicación, a los que no ha resultado posible la misma, a través de anuncio en el BOE de 14.03.18.

Formuladas alegaciones por parte de:

- D. Santiago Salvador de León que en representación de la Asociación de Vecinos Al Sagra de Illescas en RE 2892 de 14.03.18, dice oponerse a la Modificación Puntual nº 10 del POM consecuencia de la modificación del POM resultante de la promoción y tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora sobre el sector el Rabanal.
- D. Miguel Ángel González Resino que en representación de El Altozano de Illescas, S.L., peticionario de la modificación objeto de este expediente y propietario y Agente Urbanizador en y del Sector **la Veredilla II, Sub PE 10 del POM en escrito de 16.03-05 RE 3005 se opone a la consideración de la alegación formulada por la Asociación de Vecinos Al Sagra de Illescas al no decir esta nada respecto de la Modificación nº10, apreciándose confusión conceptual respecto de los expedientes.**

Considerándose innecesaria, de conformidad con lo dispuesto en el art 152.2 y 4 del Decreto 248/04 de 14 de Septiembre, Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, dado el carácter de modificación detalle y una vez que no se dan las circunstancias previstas en el art 135.2.c, la concertación interadministrativa y audiencia de los municipios colindantes.

Solicitados informes de los organismos que se cita, sobre la base del documento-separata de concertación aportado por el peticionario El Altozano de Illescas, S.L., RE 16.02.18 nº 195, en las fechas que se indica y que contestan en las fechas que se señala:



Ayuntamiento de Illescas

- 19.02.18 RS 1460 Viceconsejería de Medio Ambiente que en oficio de 13.04.18 RE 4171 señala que la Modificación pretendida no produciría diferencias de los efectos ambientales previstos en la zona de influencia del planeamiento vigente, por lo que **no requiere ser objeto de un expediente de evaluación ambiental** como modificación de planeamiento.
- 19.02.18 RS 1463 Consejería de Fomento que en oficio de 23.03.18 (RE 2.04.18 nº 3564) traslada a través de su Vicepresidente primero certificado del acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de Marzo de 2018 en el que tras llevar a cabo el análisis consiguiente destacando la incidencia sobre la gestión y la parcelación del sector de la Veredilla II y los aspectos formales del documento que deben corregirse **termina señalando que la modificación tiene carácter de detalle siendo el Pleno del Ayuntamiento el competente para su aprobación.**
- 19.02.18 RS 1465 Consejería de Sanidad que en oficio de 8.03.18 (RE 14.03.18 nº 2836) señala que no se aprecian inconvenientes de tipo sanitario en la modificación que se propone recordando que para las construcciones que se lleven a cabo en el sector en terrenos próximos al cementerio debe tenerse en cuenta el Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria.
- 19.02.18 RS 1466 Consejería de Educación, Cultura y Deportes que en oficio del Director Provincial de 1.03.18 (RE 15.03.18 nº 2943) informa favorablemente la modificación en lo que afecta a la materia de Patrimonio Cultural determinando las condiciones de control que requiera su realización.
- 19.02.18 RS 1464 Consejería de Bienestar Social y 19.02.18 RS 1462 Cocemfe que no han contestado.

Presentado por el Altozano de Illescas, S.L. RE 13.04.18 nº 4177 nuevo documento refundido que finalmente ha quedado titulado como **Modificación Puntual nº 10 para desafectación de parte de los viales públicos, Vial 3 y del SUCT-13, entre las Manzanas IND-5 e IND-11, así como parte del vial 4, el vial 11, y los SUCT-20 y SUCT-21, entre las Manzanas IND-13, IND-14, IND-18 e IND-19, del Sector La Veredilla II, SUB PE 10 del POM redactado por la Sociedad Profesional Estudio MMBA Taller de Arquitectura S.L.P. cuyo Arquitecto es D. Jose María Márquez Moreno y la Arquitecto Nuria Muñoz Estévez** en contestación al Informe de la CROTU de 21.03.18 que ha sido considerado por el Arquitecto Municipal en informe de 16.04.18 significando las consecuencias sobre el desarrollo del sector.

Teniendo incidencia directa sobre bienes municipales: viales e infraestructuras así como sobre la gestión urbanística y parcelación aprobada del Sector de la Veredilla II, Sub Pe 10 del POM.

Considerado lo dispuesto en los art 10, 36, 41 y concordantes del Decreto Legislativo 1/2010 de 18 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha; 117, 121, 135. 2 b) y 135.3, 152 y concordantes del Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, 25 y ss de la Ley 4/2007 de



Ayuntamiento de Illescas

Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha y los artículos 22.2.c) y 47.2. II) de la ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Atendido el Dictamen de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo de 16.04.18 al que se dio lectura.

Abierto el debate interviene D. Raúl Casla Casla, del Grupo Municipal C's, para señalar que: Buenas tardes, nada simplemente indicar, reafirmarnos en nuestra postura del 25 de enero en cuanto a esta modificación que, bueno, como ya comentamos en su momento, lo que hace es que beneficia la adaptación a la implantación de estas empresas que requieren unos metros cuadrados de edificación, por lo que consideramos y apoyamos lógicamente esta modificación para su implantación. Nada más. Muchas gracias.

Interviene D^a. María del Olmo Lozano, del Grupo Municipal PP, para señalar que: Si, gracias, buenas tardes. Sólo para comentar que nuestro voto va a ser igualmente a favor siguiendo la línea que se planteó por nuestro portavoz en el pleno de enero. Nada más.

Oído todo lo cual, el Pleno del Ayuntamiento, por el voto favorable de 18 concejales (9 PSOE + 6 PP + 2 C's + 1 ISP –D. Julián Saudí Viejo-) y la abstención de 1 concejal (1 IU) de los 19 concejales presentes de los 21 que lo constituyen, y por lo tanto, por el voto favorable de la **mayoría absoluta** de su número legal de miembros, **adoptó los siguientes acuerdos:**

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas por D. Santiago Salvador de León que, en representación de la Asociación de Vecinos Al Sagra de Illescas, en RE 2892 de 14.03.18 por las que dice oponerse a la "Modificación Puntual nº 10" del POM consecuencia de la modificación del POM resultante de la promoción y tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora sobre el sector "el Rabanal", una vez que tal como refiere el Agente Urbanizador y peticionario de esta Modificación nº10 del POM, el Altozano de Illescas, S.L., en escrito de **16.03.05 RE 3005**, el objeto de esta Modificación nº 10, no es el Sector "el Rabanal" (Sub PE 11 del POM) sino la desafectación del uso público de determinados viales del Sector La Veredilla II, Sub PE 10 del **POM, apreciándose confusión conceptual por parte del alegante respecto de los expedientes**, debiendo considerarse esta alegación en el marco del expediente que se tramita para la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora del citado sector El Rabanal – Sub PE 11 del POM.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la Modificación núm. 10 POM Ordenación Detallada de Illescas (CPOTU 31.07.09, DOCM 1.07.10, BOP de Toledo 19.07.10) **para la desafectación de parte de los viales públicos, Vial 3 y del SUCT-13, entre las Manzanas IND-5 e IND-11, así como parte del vial 4, el vial 11, y los SUCT-20 y SUCT-21, entre las Manzanas IND-13, IND-14, IND-18 e IND-19, del Sector La Veredilla II, SUB PE 10 del POM** vigente, Sector en ejecución, con objeto de poder conformar sendas parcelas de gran superficie, por vía de agrupación, a fin de permitir la revitalización el Sector y dinamizar la gestión del suelo vacante al hacerlo más atractivo a implantaciones industriales tal como demanda el mercado y potenciando la finalización de la obra urbanizadora conforme documento técnico redactado por la Sociedad Profesional Estudio MMBA Taller de Arquitectura S.L.P.



Ayuntamiento de Illescas

cuyo Arquitecto es D. Jose María Márquez Moreno y la Arquitecto Nuria Muñoz Estévez, de referencia intitulado “**Modificación Puntual nº 10 para desafectación de parte de los viales públicos, Vial 3 y del SUCT-13, entre las Manzanas IND-5 e IND-11, así como parte del vial 4, el vial 11, y los SUCT-20 y SUCT-21, entre las Manzanas IND-13, IND-14, IND-18 e IND-19, del Sector La Veredilla II, SUB PE 10 del POM**” (RE 13.04.18 nº 4177) en los términos que ha sido informada por la CROTU en sesión de 21 de Marzo de 2018, así como en los términos expuestos por la Viceconsejería de Medio-Ambiente (13.04.18 RE 4171) y con las consecuencias que reseñan la Consejería de Sanidad (RE 14.03.18 nº 2836) y Consejería de Educación, Cultura y Deportes (RE 15.03.18 nº 2943) y Arquitecto Municipal con fecha 16.04.18.

TERCERO.- El presente Acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del Plan, se publicará íntegramente en el *Boletín Oficial de la Provincia de Toledo*. Adicionalmente, se publicará íntegramente el acuerdo aprobatorio en el *Diario Oficial de Castilla-La Mancha*.

CUARTO.- Dar traslado del documento aprobado de modificación del Plan de Ordenación Municipal a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en los términos requeridos en la reunión de CROTU en sesión de 21.03.18

QUINTO.- Notificar este acuerdo a los organismos consultados y, a efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística, se depositarán dos copias debidamente diligenciadas de la correspondiente modificación del Plan, tanto en el Ayuntamiento como en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

SEXTO.- Dar traslado de estos acuerdos al Agente Urbanizador y resto de propietarios del Sector la Veredilla II – Sub Pe 10 del POM , a las Concejalías de Obras y Urbanismo, y Servicios Técnicos Municipales en razón de las consecuencias que conlleva sobre la ejecución y control urbanístico del sector de la Veredilla II, y Concejalía de Hacienda Área de Gestión Administrativa-Patrimonio y Estadística de la Secretaría Municipal e Intervención y Tesorería Municipal al afectar a bienes municipales y a los efectos procedentes.

II.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SAUS 2 Y 3 DE LAS ANTIGUAS NNSS DE ILLESCAS, ACTUALMENTE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUB PE 12 DEL POM.-

Dada cuenta seguidamente del expediente tramitado para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los SAU,s 2 y 3 de las NNSS de Illescas, Suelo Urbano Consolidado y SUB PE 12 del POM.

Atendido que Inversiones La Heroica, S.L. en escrito de referencia RE 1.06.17 nº 6148 solicita la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los SAU,s 2 y 3 de los definidos en la Normas Subsidiarias del Planeamiento de Illescas de 1998 adjudicado a la mercantil Promociones García y Jiménez, S.L. por declaración legal de concurso del Agente Urbanizador dado por Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 6 de Madrid fecha 6.05.13 y apertura de fase de



Ayuntamiento de Illescas

liquidación por Auto de fecha 10.06.14 en concurso voluntario nº 166/2013 e incumplimiento de los plazos de ejecución e incumplimiento de obligaciones esenciales del PAU.

Considerando que con fecha 13.06.17 se dicta Providencia por parte del Concejal Delegado de Obras y Urbanismo abriendo un período de información por el que se interesa la emisión de informes por parte de los Servicios Técnicos Municipales (Arquitecto, Arquitectos Técnicos, Técnico de Medio Ambiente, Ingeniero Municipal) y/o Policía, donde se ponga de manifiesto la situación actual y las obras pendientes de ejecutar en el referido ámbito, SAU 2+3, así como cuantos otros detalles puedan ser de interés **para incoar, si procede, el expediente de resolución** instado, como pudiere ser abandono de las obras, entre otros.

Atendidos los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales y Secretario del Ayuntamiento según se refleja en el siguiente resumen:

- 17.07.17 Secretario del Ayuntamiento donde se significa el procedimiento a seguir y la viabilidad de la incoación del expediente de referencia.
- 17.07.17 Informe CITELUM, Mantenedor del Alumbrado Público de Illescas donde se destaca la existencia de lo que denomina **Zona 1, al oeste del vial 13, en la que la instalación está “totalmente fuera de servicio y vandalizada. Inviabile su puesta en marcha sin inversiones previstas”**, señalando que la Zona 2, al este del vial 13 “es acorde en sus características generales a parámetros adecuados para que pueda ser mantenida con sostenibilidad en el tiempo”.
- 20.07.17 informe Policía Local que entre otras recoge “...En la actualidad el pavimento está en mal estado y existe un desnivel grande respecto a las tapas de alcantarillado que **podría ocasionar algún accidente**, por lo que antes de abrir el tráfico habría que elevar el nivel de las calles mediante varias capas de asfalto. Actualmente las calles se encuentran cortadas con pallets de rasillón que atraviesan las calles por lo que deberían de ser retiradas para permitir el acceso...”.
- 20.07.07 informe Arquitecto Municipal que recuerda un expediente de prórroga anterior no terminado y concluye señalando que “...A la vista del estado de obra actual, a la vista de la paralización de la ejecución de las obras de urbanización durante al menos los tres últimos años, a la vista de las alegaciones presentadas por los interesados, la mayoría de los cuales se oponían a la prórroga solicitada por los daños irreparables que les causaría, y a la vista de la dificultad económica mostrada por el Agente Urbanizador en su solicitud y a la **falta de actuación por el mismo durante los últimos años para la finalización de la parte de obra que queda por concluir, parece que lo más adecuado sería que el Ayuntamiento iniciara un expediente para la resolución** de la condición de Agente Urbanizador a la Sociedad Limitada Proyectos García y Jiménez **y ejecutar avales para proceder a la finalización de las obras para su recepción y puesta en funcionamiento**, de forma



Ayuntamiento de Illescas

similar a lo realizado en la UE-17, **debiéndose considerar** en todo caso **la reciente Ordenanza Municipal** aprobada denominada **“Ordenanza municipal de ejecución de la urbanización en aquellos sectores en que ha quedado inacabada por incumplimiento del agente urbanizador”**.

- RE20-07-2017 (8257) Aqualia, Concesionario del Servicio de Aguas Municipal, poniendo de manifiesto distintas deficiencias.
- 21 Julio 2017 Informe Arquitecto Técnico Municipal donde se destaca el estado de abandono y mal estado en que se encuentra la urbanización estimando que **resta por ejecutar un 24,14% de la urbanización y acompañando evaluación de costes pendientes**.

Recordando que la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y Plan Parcial se produjo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 4.08.05 acordándose asimismo la adjudicación de su gestión a Manuel Jiménez Gómez y Enrique García Jerez, que en representación de la empresa Proyectos García y Jiménez, S.L formalizan el Convenio de Gestión con este Ayuntamiento con fecha 16.05.07 (DOCM y BOP Toledo de 6 de Junio de 2007), todo ello en el marco de lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística DOCM 19 Enero 2005, depositando en garantía de su ejecución **Aval del Banco Español de Crédito, Banesto, por importe equivalente al 7% de las obras de urbanización de 347.690,61 €, aval inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el numero 0030 1135 0000348211**.

Atendido que en desarrollo de las previsiones del PAU el Agente Urbanizador promovió los correspondientes **Proyectos de Reparcelación y de Urbanización quedando debidamente aprobados**, así El Proyecto de Urbanización fue aprobado asimismo por Pleno de 4.08.05, sujeto a condiciones que quedaron subsanadas por Decreto de Alcaldía de 17.05.07 (DOCM y BOP Toledo de 6 de Junio de 2007) y El proyecto de reparcelación fue aprobado por Pleno de 30.11.06 siendo subsanado por Decreto de Alcaldía de 3.05.07 (DOCM y BOP Toledo de 6 de Junio de 2007) siendo objeto de corrección por Decreto 5.11.07 (**Inscrito en el Registro de la Propiedad** con fecha 27.11.07).

Atendido que el Pleno del Ayuntamiento de Illescas de fecha 27.07.17 acordó:

“1º.- Iniciar expediente para la resolución de la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, PAU, del Sector SAU 2+3 de los definidos en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Illescas de 1998, adoptada por acuerdo de 22.03.07 (Convenio 16.05.07 - DOCM y BOP Toledo de 6 de Junio de 2007) adoptada a favor de Proyectos García Jiménez, S.L, por concurrir causa del art 111 b) del 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 BOE 21 Junio 2000 una vez que declarada en concurso la citada mercantil por Auto de fecha 6.05.13, con fecha 10.06.14 se dictó Auto de Apertura de fase de liquidación del mismo (Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid Autos: concurso voluntario nº 166/2013) resultando además que se entienden abandonadas las obras por parte del Agente Urbanizador



Ayuntamiento de Illescas

*incumpliendo con ellos las obligaciones esenciales del convenio siendo esta, causa de resolución, de conformidad con lo dispuesto en el 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 BOE 21 Junio 2000, **proponiéndose la incautación del aval** depositado en orden a responder de las obras pendientes y responsabilidades que en su caso resulten.*

2º.- Anotar con carácter provisional y como obras de urbanización pendientes de ejecutar, cuyos costes se imputan directamente al Agente Urbanizador y al avalista en su caso y sin perjuicio de los de los que efectivamente resulten de su ejecución los señalados por el **Arquitecto Técnico Municipal en su informe de 21.07.17**, a los cuales debe responder, en primer término, el aval depositado en garantía de las obras de urbanización. Aval de referencia: Aval del Banco Español de Crédito, Banesto, por importe equivalente al 7% de las obras de urbanización de 347.690,61 €, aval inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el número 0030 1135 0000348211.

3º.- Acordar la apertura de trámite de audiencia a los propietarios y titulares de derechos reales en el sector al Agente Urbanizador por un plazo de diez días naturales desde la notificación de esta resolución, y al avalista por el mismo plazo, a los efectos de que presenten las alegaciones y documentos que consideren convenientes.

4º.- Que una vez realizadas las alegaciones se emita informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales, Intervención y Secretaría del Ayuntamiento sobre las mismas, y sobre la resolución de la adjudicación y Convenio implementando en su caso los emitidos y que han servido de base a esta resolución teniendo en cuenta de nuevo: el volumen de obra ejecutada y pendiente de ejecutar; causa o causas de resolución; terrenos que hubieran podido alcanzar la condición de solar y cuya persona propietaria hubiera podido haber contribuido suficientemente a las cargas de urbanización; así como aquellos que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, fuera posible concluirlos en el régimen propio de las actuaciones edificatorias; en los términos señalados en el art 125.2 del TRLOTAU para su posterior remisión, si procede, a la Consejería de Fomento, instando el preceptivo informe a Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo reseñando al efecto que, en los términos del art 22.1 d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE 2 Octubre 2015), el transcurso del plazo máximo legal de 6 meses para resolver el procedimiento y notificar su resolución quedará en suspenso por el tiempo que medie entre la petición y la recepción del informe sin que este plazo de suspensión pueda exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado, proseguirá el procedimiento.

5º.- Facultar al Alcalde Presidente o a quien legalmente le sustituya para la adopción de cuantos actos y formalización de cuantos documentos se haga necesario en ejecución de este acuerdo.

6º.- Dar traslado de estos acuerdos al interesado Inversiones La Heroica, S.L y en trámite de audiencia, como ha quedado señalado, a los propietarios y titulares de derechos reales en el citado sector, al Agente Urbanizador y a la Entidad Financiera



Ayuntamiento de Illescas

avalista de las obras de urbanización, comunicándose asimismo a las Áreas de Urbanismo e Infraestructuras; Servicios Generales y Hacienda del Ayuntamiento; Servicios Técnicos Municipales, Administración General y Patrimonio e Intervención Municipal, Tesorería y Recaudación Municipal a los efectos procedentes.”

Visto que con fecha 8 de septiembre de 2017, el avalista Banco Español de Crédito (Banesto), hoy extinto, tras fusión por absorción por el Banco de Santander, S.A., recibe traslado del Acuerdo de Pleno de fecha 27.07.17, en trámite de audiencia por plazo de 10 días por razón de la propuesta de incautación de la garantía depositada, sin que haya presentado alegaciones.

Visto que con fecha 6 de octubre de 2017, en el BOE núm. 241, se publicó la notificación tras intento infructuoso de notificación personal, por “desconocido”, al Agente Urbanizador la mercantil Proyectos García y Jiménez, S.L. y con fecha 27 de septiembre de 2009, el Administrador Concursal D. Estanislao Pan de Alfaro, reciben traslado del Acuerdo de Pleno de fecha 27.07.17, sin que hayan formulado alegaciones.

Atendido que se remite al resto de propietarios e interesados en el procedimiento, titulares de derecho reales comprendidos en la actuación PAU SAU,s 2 y 3, el Acuerdo de Pleno de fecha 27.07.17, mediante el cual, se les concedía trámite de audiencia.

Resultando que en las fechas que se señala con la referencia que se indica se presentan las alegaciones por parte de los sujetos que se menciona manifestando en resumen lo que a continuación se mencionan:

- El 18 de septiembre de 2017 RE 9805 se presentan Alegaciones por D. LUIS ROMAN Y PILAR NAVAS DE AGUEDA Y M^a CARMEN AGUEDA RUIZ RE 18.09.17 N^o 9805 como propietario de las Registrales 7144 y 7145 de 2756 y 2856 m², que, señala, topográficamente acogen 6015,60 m² en la Manzana M2 parcelas 8 y 9; y en la Manzana M3 parcelas 1 a 10 para señalar que HAN PAGADO 279.412,42€ y preguntan si el Ayto. terminará las obras o saldrán a concurso, si hay algún solar, si por la ejecución de avales se devolverá dinero a los propietarios que hayan pagado.
- El 19 de septiembre de 2017 RE 9853 se presentan Alegaciones por CONSTRUCCIONES IBERICAS ALTAGAMA 2005 S.L, RE 19.09.17 N.º 9853, comparece como propietario de parcelas identificadas como M 8-09, M 8-11, M 8-13 para señalar que HA CONTRIBUIDO CABALMENTE SUS OBLIGACIONES ECONOMICAS y ha satisfecho 141.892,28€ acompañando distintos documentos en orden a su acreditación.
- El 20 de septiembre de 2017 RE 9903, 9904 y 9905 se presentan Alegaciones por Doña MARTA NAVAS CENTENO RE 20.09.17 N^o 9903; ANTONIO NAVAS CENTENO RE 20.09.17 N^o 9904 y MIGUEL NAVAS CENTENO RE 20.09.17 N^o 9905 presentan el mismo tipo de escrito donde en definitiva fomentan que los PROPIETARIOS NO SE VEAN AFECTADOS, MAS PERJUDICADOS.



Ayuntamiento de Illescas

Teniendo en cuenta que por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 27.07.17, se instaba la emisión de informes técnicos y jurídicos al Arquitecto Municipal, Intervención y Secretaría del Ayuntamiento, una vez concluido el trámite de audiencia, en el que se indica, que además de resolver las alegaciones que presenten los interesados durante el trámite de audiencia, se deberá indicar volumen de obra ejecutada y pendiente de ejecutar, así como las causas o causa de resolución invocadas por la Entidad Local y a los efectos previstos en el art. 116 apartados a) y b) del RAE, por el que se deberán identificar, en su caso, aquellos terrenos que se hubieran podido alcanzar la condición de solar y cuya persona propietaria haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización, así como aquellos que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, fuera posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones edificatorias. Petición que se reitera en oficios del Departamento de Urbanismo de fechas 26.09.17 y 19.10.17 una vez concluido el trámite de audiencia.

Resultando que, en consecuencia, en la fechas que se indica se han emitido los informes a que se hace referencia y que han quedado unidos al expediente:

- 24/10/2017 informe del Interventor Municipal.
- 26/10/2017 informe del Técnico de Medio Ambiente del Ayuntamiento.
- 27/10/2017 informe del Arquitecto Municipal.
- 27/10/2017 informe del Arquitecto Técnico Municipal y
- 31/10/2017 informe del Secretario del Ayuntamiento.

Resultando que más allá del plazo de audiencia otorgado, en las fechas que se señala, con la referencia que se indica se presentan las alegaciones por parte de los sujetos que se menciona manifestando en resumen lo que a continuación se mencionan:

- ❖—Fundación Canónica Virgen de la Caridad (R/E nº 1649 de 8.02.18) que señala que en el marco de las obras de edificación del Colegio Virgen de la Caridad situado en el SAU 2 + 3 hubo de realizar parte de las obras de urbanización que el Agente Urbanizador no había realizado por paralización de las obras hasta ese momento e interesa que “una vez que se inicien de nuevo las obras de urbanización, el Agente Urbanizador que termine la obra, resarza a esta Fundación en el importe total gastado y justificado” con la documentación que acompaña.

Solicitado Dictamen de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio de la de la Consejería de Fomento (RS 9274 de 2.11.17 y RS 10132 de 28.11.17) y presentado por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (R/E nº 2571 de fecha 5/03/2018), certificado del Acuerdo de la misma, de la sesión celebrada el día 16 de febrero de 2018, en relación con el punto del Orden del Día concerniente a Illescas, relativo a “*Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los SAU 2 y 3 de las antiguas Normas Subsidiarias de Illescas (Toledo)*”, donde se adoptó el siguiente **ACUERDO**:

“<<De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), en el artículo 114.2.c) del Reglamento para



Ayuntamiento de Illescas

la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los SAU 2 y 3 de las antiguas Normas Subsidiarias de Illescas, actualmente SUB PE 12 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (TOLEDO), acordada a favor de la mercantil "Proyectos García y Jiménez S.L.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente acuerdo, al concurrir causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.**

El presente acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, emitido con fecha 17.01.18, y conforme al siguiente tenor literal:

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, aunque el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 4 de agosto de 2005 no se consideró perfeccionada la adjudicación del mismo hasta el 22 de marzo de 2007, siendo esta última fecha por tanto la que debe tenerse en cuenta a efectos de la adjudicación, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1 /2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1 /2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 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 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



Ayuntamiento de Illescas

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 acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU de 4 de agosto de 2005 se perfeccionó mediante Decreto de Alcaldía de 22 de marzo de 2007, **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 el TRLOTAU de 2004 no regula **el procedimiento a seguir** para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

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

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 27 de julio de 2017, 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 La Illescas 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 27 de julio de 2017), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados y al urbanizador y se ha emitido informe jurídico por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 11 de noviembre de 2017, y técnicos, con fechas de 26 y 27 de octubre 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 27 de julio de 2017, el presente expediente no ha caducado, puesto que en el mismo se acuerda 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, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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".

Entre la documentación del expediente remitido consta informe de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido con fecha 1 de noviembre 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 ni por parte del Agente Urbanizador ni por parte del avalista, por lo que no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.**

Sí se han presentado, sin embargo, **alegaciones** por varios propietarios de terrenos afectados por el ámbito del PAU. Las alegaciones formuladas hacen referencia a los siguientes extremos:

Con fecha de 18 de septiembre de 2017 (RE 9805) se presentan alegaciones por D.



Ayuntamiento de Illescas

Luis Román, D^a Pilar y D^a María del Carmen Navas de Águeda en las que ponen de manifiesto los pagos realizados al Agente Urbanizador y solicitan información sobre si va a finalizar las obras el Ayuntamiento de Illescas, **si existe algún terreno que haya alcanzado la condición de solar y si, en ejecución del aval, se va a proceder a la devolución a los propietarios de las cuotas que han pagado.**

D. Manuel García Parrado González Román en nombre y representación de Construcciones Ibéricas Altagama 2005, SL, señala que **han hecho efectivas las cuotas de urbanización** a medida que el urbanizador las ha ido requiriendo solicitando se tenga en cuenta extremo en el momento de la resolución

Doña Marta, D. Antonio y D. Miguel Navas Centeno, tras hacer referencia a los perjuicios ocasionados por el retraso y abandono de las obras solicita que **se concluyan las obras de urbanización sin que ello suponga económicamente consecuencia alguna que agrave la situación de los propietarios.**

Las alegaciones efectuadas son objeto de respuesta mediante informes técnico de fecha de 25 de octubre de 2017 y jurídico de fecha de 1º de noviembre de 2017. En ambos informes se toma consideración de las alegaciones formuladas señalando el informe del Secretario que **deberán ser examinadas en el momento procedimental oportuno, siendo este el de la liquidación y resolución del Programa por el Ayuntamiento.**

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 1^a 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 del SAU 2+3 de Illescas.

En el expediente municipal remitido se recogen textualmente las siguientes causas de resolución **por incumplimiento culpable del Agente Urbanizador:**

Declaración en concurso de la mercantil que ostenta la condición de Agente Urbanizador por Auto de fecha de 6 de mayo de 2013 habiéndose dictado Auto de apertura de la fase de liquidación con fecha de 10 de junio de 2014.

Abandono de las obras por parte del Agente Urbanizador incumpliendo con ello las obligaciones esenciales previstas en el convenio.

En cuanto a la primera causa alegada por el Ayuntamiento, recogida en la **letra b) del artículo 111 del 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, esto es, en "La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento, o el acuerdo de quita y espera". Del expediente remitido se comprueba que, mediante Auto del Juzgado de 1^a Instancia y de lo Mercantil nº 6 de Madrid de 6 de mayo de 2013, se ha declarado a la mercantil urbanizadora "Proyectos García Jiménez, SL" en concurso voluntario de acreedores. Según señala el apartado 2º del artículo 112 del TRLCAP "En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de fase de liquidación, la Administración potestativa mente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución". No obstante, **la aplicación de esta causa para la resolución del contrato requiere siempre y en todo caso, de**



Ayuntamiento de Illescas

conformidad con el apartado 22 del citado artículo, que se haya declarado la apertura de la fase de liquidación concursal. En el presente caso, consta que el Juzgado de 1ª Instancia y de lo Mercantil nº 6 de Madrid, mediante Auto de fecha 10 de junio de 2014, ha acordado la apertura de la fase de liquidación de la mercantil concursada, por lo que ha quedado debidamente acreditada en el expediente la concurrencia de esta causa para la resolución de la adjudicación del PAU de referencia.

Respecto de la segunda causa alegada, "El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales", de acuerdo con el informe municipal de 26 de febrero de 2015 emitido por el Arquitecto Municipal con ocasión del expediente de prórroga que en aquel momento tramitaba el Ayuntamiento las obras de urbanización se encontraban paralizadas durante al menos los últimos tres años. Extremo este que no ha cambiado a tenor del informe del Arquitecto Técnico Municipal de 27 de octubre de 2017. Al respecto, debemos señalar que es doctrina plenamente consolidada en aplicación de las normas anteriores a 2007 la que declara causas de resolución por incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales la **interrupción o abandono de las obras ya que como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113 / 2002, de 30 de enero "de todas las obligaciones contractuales merece la calificación de esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato."**

Por tanto, ha quedado asimismo acreditado en el expediente municipal el incumplimiento por parte de "Proyectos García Jiménez, SL." de las obligaciones contractuales esenciales que le correspondían como Agente Urbanizador, puesto que ha abandonado y paralizado la ejecución de las obras lo que ha impedido que se urbanizara completamente los terrenos del ámbito de actuación del PAU, objetivo esencial de todo Programa de Actuación Urbanizadora y legalmente previsto como tal en el art. 110.2 c).

No obstante, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución "debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo" (Dictámenes nº 45.221, de 1 de junio de 1983, y nº 2.271, de 19 de julio de 1996) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue el incumplimiento de obligaciones esenciales ya que, tal y como señala el Arquitecto Municipal en su informe de febrero de 2015 las obras llevaban paralizadas los últimos tres años lo que sitúa dicha paralización en el año 2012 con carácter previo a la declaración de concurso de acreedores.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de doce años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante 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.

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, en principio, procede pronunciarse 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 consta en el expediente un certificado del Arquitecto Director en el que se establece un porcentaje de ejecución que alcanza aproximadamente el 75% de las obras de urbanización del PAU.

En relación con estas cuestiones, que como anteriormente se ha indicado, han sido objeto de alegaciones por parte de varios propietarios de parcelas en el ámbito del Programa, el informe del Arquitecto Municipal de fecha de 25 de octubre de 2017 señala que:

En principio, las obras de urbanización pendientes se realizarían por gestión indirecta.

No se han encontrado parcelas que hayan alcanzado la condición de solar por no haberse realizado el 100% de las obras de urbanización recogidas en el proyecto



Ayuntamiento de Illescas

aprobado y reflejadas como carga en el proyecto de reparcelación, salvo las **zonas del SAU 2** destinadas a recinto ferial y el frente de la parcela por la que tiene acceso el **Colegio Nuestra Señora de la Caridad situado en el SAU-3**.

Tampoco se han encontrado terrenos que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir bajo el **régimen de actuaciones edificatorias**.

En general **todas las parcelas del SAU 3** están afectadas por obras sin realizar que **deberán proporcionalmente de acuerdo con la reparcelación aprobada**.

Así mismo, procede pronunciarse sobre las **cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos)**. En este sentido, y respecto a la posibilidad de incoar procedimiento para una **nueva programación se señala su procedencia** y en cuanto a las cuotas de urbanización se señala que "Teóricamente, en la **estimación de los gastos pendientes de ejecutar para la finalización de la urbanización, se contemplan las unidades de obra no ejecutadas y alguna pequeña reparación de lo ejecutado por el paso del tiempo, con lo que no debería afectar ni perjudicar a los particulares que ya han abonado sus cuotas de urbanización por obra realizada**".

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

Tanto el informe técnico como el jurídico emitidos se pronuncian sobre este extremo señalando que de **las obras pendientes de ejecutar debe responder, en primer término, el aval depositado en garantía de las obras de urbanización**. Al respecto, añade asimismo, el informe del Arquitecto Municipal que "la cantidad de aval existente es inferior a la estimación realizada del valor de las obras de urbanización pendientes de ejecutar y al valor del coste repercutible de las infraestructuras exteriores contempladas en convenio urbanístico, por lo que difícilmente se podrá devolver a los propietarios el importe abonado al Agente Urbanizador en concepto de obras de urbanización." **Por lo que procedería la tramitación de un procedimiento posterior en el que se indemnice a los propietarios de los daños y perjuicios ocasionados**.

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».

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el Acta de la citada sesión, en Toledo a 23 de febrero de 2018..."

Visto dictamen de la comisión informativa de urbanismo, obras y urbanismo de 16.04.19 al que se dio lectura.

Teniendo en cuenta la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir que se sustancia sobre la base de lo dispuesto en los artículos 125 y 110 y concordantes del **Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, actual Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, y la normativa de contratación que resulta aplicable por remisión del citado artículo 125 del TRLOTAU y que sustancialmente se recoge en los art 167, 168 y art 111 , 112 y 113 Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las**



Ayuntamiento de Illescas

Administraciones Públicas y 109 y concordantes del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, normativa vigente en el momento de adjudicación y firma del convenio de gestión del Programa de Actuación Urbanizadora y art 114 y siguientes del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística DOCM 29 Abril 2011 y la Ordenanza municipal de ejecución de la urbanización en aquellos sectores en que ha quedado inacabada por incumplimiento del agente urbanizador (BOP Toledo de 9.06.17).

Abierto el debate interviene D. Raúl Casla Casla, del Grupo Municipal C's, para señalar que: Bien, simplemente indicar, lógicamente, nuestro voto a favor ya que como algunas veces ha salido también en este Pleno, sobre todo en la zona del SAU 3 hay una ubicación de uno de los colegios que más insistencia tiene y que está enmarcada dentro de una zona vial en la que muchas veces como, insisto, se ha comentado alguna vez pues hay problemas de seguridad y tal. Entonces aplaudimos, lógicamente, darle salida, darle solución inmediata e intentar, en la medida de lo posible, desarrollar el nuevo plan para poder llevarlo a cabo y desarrollarlo. Muchas gracias.

Interviene D^a. María del Olmo Lozano, del Grupo Municipal PP, para señalar que: Simplemente para manifestar que nuestro voto también va a ser a favor en este punto al igual que en el anterior.

Interviene D. Francisco Rodríguez Sánchez, del Grupo Municipal PSOE, para señalar que: Bueno, por no callar, porque si no digo algo...Agradecer la postura de los grupos municipales en este sentido. Es algo que como bien sabéis lo hemos hablado en numerosas ocasiones en la Comisión y en persona con Raúl. Es uno de los sectores que a día de hoy, a nivel residencial está muerto y conviene para todo el interés general darle una solución. El primer paso es este, es resolver el programa de actuación urbanizadora y, a partir de ahí, tomar las decisiones e iniciar los procedimientos que correspondan para iniciar una nueva programación o como en otras ocasiones se ha llevado a cabo pues una gestión directa por parte del Ayuntamiento. Bueno, eso está por decidir, está por ver pero el primero paso era este y simplemente pues llevarlo a cabo y tirar hacia delante.

Oído todo lo cual, el Pleno del Ayuntamiento, por el voto favorable de 18 concejales (9 PSOE + 6 PP + 2 C's + 1 ISP –D. Julián Saudí Viejo-) y la abstención de 1 concejal (1 IU) de los 19 concejales presentes de los 21 que lo constituyen, y por lo tanto, por el voto favorable de la mayoría absoluta de su número legal de miembros, adoptó los siguientes acuerdos:

1º) Acordar la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores SAU 2 y 3 (Pleno 4.08.05 Subsanción por Decreto de 22.03.07) (DOCM de fecha 6.06.07) de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Illescas (Toledo) (Suelo Urbano consolidado y SUB PE 12 en el POM vigente) y Convenio para la Gestión (firmado fecha 16.05.07) del mismo en virtud de las causas previstas en el artículo 111 apartados e) y g) del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las



Ayuntamiento de Illescas

Administraciones Públicas, por cuanto ha quedado acreditado el incumplimiento por parte de Proyectos García y Jiménez S.L. de las obligaciones contractuales esenciales que le correspondían como Agente Urbanizador, puesto que ha abandonado y paralizado la ejecución de las obras lo que ha impedido que se urbanizara completamente los terrenos del ámbito de actuación del PAU, objetivo esencial de todo Programa de Actuación Urbanizadora y legalmente previsto como tal en el art 110.2c) del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, actual Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo situándose su paralización en el año 2012 concurriendo, por tanto, en el supuesto analizado la causa de resolución prevista en el artículo 111.g) que guarda íntima conexión con la prevista en el apartado e) por cuanto el incumplimiento por el agente urbanizador de sus obligaciones ha derivado en una exlimitación del plazo máximo de ejecución del referido PAU., por la mercantil Proyectos García y Jiménez S.L. en la que asimismo concurre que ha sido declarada en concurso por Auto de fecha 6.05.13, dictándose Auto de Apertura de fase de liquidación del mismo con fecha 10.06.14 (Juzgado de lo Mercantil nº6 de Madrid Autos: concurso voluntario nº 166/2013), con la consecuencia de la incautación de la fianza que quedó constituida en garantía sus previsiones. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU, R.D. Leg. 1/04 de 28 de Diciembre (actual D. Leg. 1/2010 de 18 de Mayo), tal y como ha sido dictaminado favorablemente en Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de febrero de 2018 que ha quedado transcrito y teniendo en cuenta que han transcurrido más de doce años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado que exista un interés público preponderante 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 estando por lo demás a los informes que figuran en el expediente y a los que se ha hecho mención.

2º) Declarar, de conformidad con el artículo 113, 4 del 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 **la pérdida, con incautación, de la garantía depositada con fecha 16.05.07 por importe equivalente al 7% de las obras de urbanización de 347.690,61 €, Aval de 15.05.07 del Banco Español de Crédito, Banesto, inscrito en el Registro Especial de Avals con el numero 0030 1135 0000348211** para responder de las obras de ejecución del Sector SAU 3 por cuanto ha quedado acreditado que se ha producido el incumplimiento, imputable al Agente Urbanizador, de los compromisos adquiridos que ha dado lugar a que transcurridos más de 12 años desde la adjudicación del PAU aún no se haya culminado la ejecución de las obras de urbanización a la que se obligó según el correspondiente convenio urbanístico de 16.05.07, sirviendo en primer término tal importe a la ejecución de las obras pendientes de realización.

3º) La Resolución del acuerdo de adjudicación del Programa de Actuación urbanizadora de los sectores SAU,s 2 y 3, determina la **Cancelación** de la programación aprobada (Pleno **4.08.05 Subsanación por Decreto de 22.03.07** DOCM de fecha 6.06.07) y la **Extinción** del PAU aprobado en el Pleno de Pleno



Ayuntamiento de Illescas

(Pleno **4.08.05 Subsanación por Decreto de 22.03.07** DOCM de fecha 6.06.07). Esta declaración es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa y será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

4º Instar a la apertura de procedimiento para la fijación de las Responsabilidades Económicas por parte de **Proyectos García y Jiménez S.L.**, de acuerdo con lo dispuesto en párrafo 1 del art. 125 del TRLOTAU por incumplimiento de las obligaciones esenciales de urbanización del Convenio para la gestión del Programa de Actuación Urbanizadora de los SAU, 2 y 3 de las definidas en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Illescas de 1998, donde se concretarán, en su caso, las indemnizaciones por daños y perjuicios para esta Administración e interesados, así como las penalidades correspondientes y donde se imputarán en su caso, los correspondientes a los gastos de conservación y mantenimiento y medidas cautelares adoptadas con relación a las obras de urbanización. La satisfacción de tales conceptos se hará efectiva, si fuere posible y restare de la garantía ejecutada que se aplica en primer término a la realización de las obras pendientes, sobre las garantías incautadas, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad de Proyectos García y Jiménez S.L., en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

5º Aprobar la apertura del consiguiente procedimiento de **liquidación** del Programa de Actuación Urbanizadora referenciado a la totalidad de los Sectores SAU,s 2 y 3 y a cada una de las parcelas que acoge, para lo cual se interesan los informes correspondientes de los Servicios Técnicos y Municipales afectados.

6º Estimar la posibilidad de incoar procedimiento **para acordar una nueva programación del terreno para su ejecución por vía de Gestión Indirecta** en la que, un nuevo urbanizador asumiera las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la **liquidación de la programación** cancelada , además de la garantía incautada, a ejecutar la que la sustituya.

7º Tomar razón de las alegaciones y aportaciones realizadas por **los interesados**:

- ❖ 18.09.17 RE 9805 D. Luis Román y Pilar Navas de Águeda y Mª Carmen Águeda Ruiz propietarios de las Registrales 7144 y 7145 de 2756 y 2856 m², que, señalan, topográficamente acogen 6015,60 m² en M2 parcelas 8 y 9; y M3 parcelas 1 a 10 que aducen que han pagado 279.412,42€ y preguntan si el Ayto. terminará las obras o saldrán a concurso, si hay algún solar, si por la ejecución de avales se devolverá dinero.
- ❖ 19.09.17 RE 9853 Construcciones Ibericas Altagama 2005 S.L, RE 19.09.17 N.º 9853, propietario de las parcelas M 8-09, M 8-11, M 8-13 que señala que ha satisfecho 141.892,28€ acompañando distintos documentos en orden a su acreditación.
- ❖ 20.09.17 RE 9903, 9904 y 9905 Doña Marta Navas Centeno RE 20.09.17; D. Antonio Navas Centeno y D. Miguel Navas Centeno presentan el mismo tipo de escrito donde en definitiva fomentan que los propietarios no se vean más perjudicados.
- ❖ 8.02.18 RE nº 1649 Fundación Canónica Virgen de la Caridad que señala que



Ayuntamiento de Illescas

en el marco de las obras de edificación del Colegio Virgen de la Caridad situado en el SAU 2 +3 hubo de realizar parte de las obras de urbanización que el Agente Urbanizador no había realizado por paralización de las obras hasta ese momento e interesa que “una vez que se inicien de nuevo las obras de urbanización, el Agente Urbanizador que termine la obra, resarza a esta Fundación en el importe total gastado y justificado” con la documentación que acompaña.

Contestando al efecto que las mismas con el resto de datos que pudieren afectar los interesados serán consideradas dentro del procedimiento de **liquidación** del Programa que seguidamente se abre a fin de tenerlas en cuenta, asimismo, en el marco del procedimiento de Gestión Indirecta para la ejecución de las obras de urbanización y satisfacción de obligaciones pendientes y donde las parcelas del sector que están afectadas por obras sin realizar deberán participar proporcionalmente de acuerdo con la reparcelación aprobada resultando que teóricamente, en la estimación de los gastos pendientes de ejecutar para la finalización de la urbanización, se contemplan las unidades de obra no ejecutadas y alguna pequeña reparación de lo ejecutado por el paso del tiempo, con lo que no debería afectar ni perjudicar a los particulares que ya han abonado sus cuotas de urbanización por obra realizada si bien tampoco se contempla la devolución a los propietarios del importe abonado al Agente Urbanizador en concepto de obras de urbanización por lo que asimismo se contempla la tramitación de un procedimiento para la determinación de responsabilidades económicas por el que se indemnice a los propietarios de los daños y perjuicios ocasionados.

8º Promover la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento, y de carácter sancionador, de deberes contractuales y urbanísticos, que sean pertinentes y si así procede, en lo que afecta al Registro de Contratistas y de Disciplina Urbanística.

9º Facultar al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento o a quien legalmente le sustituya (Concejal Delegado de Urbanismo) para la adopción de cuantos actos se hagan necesarios en ejecución de este acuerdo. Transcendiendo el acuerdo al Registro de PAU´s. y, en su caso, al Registro de la Propiedad.

10º Dar traslado de estos acuerdos a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a la empresa **Proyectos García y Jiménez S.L.**, a los Avalistas, a la Administración Concursal, a la Intervención y Tesorería Municipales, a los Departamentos de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento, a los Servicios Técnicos Municipales, a la Policía Local y al Área de Administración General del Ayuntamiento (Secretaría: Contratación, Servicios Generales y Patrimonio; Procedimientos Judiciales y Procedimientos Sancionadores), y a cada uno de los interesados, y en particular al peticionario: Inversiones La Heroica, S.L., dejando constancia en el expediente de su razón y expedientes relacionados y en el que asimismo se sigue en el Ayuntamiento por razón del concurso de acreedores y a las Concejalías de Obras y Urbanismo y Servicios Generales, Concejalía de Hacienda y Concejalía Coordinadora y al Sr Alcalde a los efectos procedentes.

III.- RUEGOS Y PREGUNTAS.-



Ayuntamiento de Illescas

Seguidamente el Sr. Alcalde-Presidente, interesa de los portavoces la posibilidad de formular las que consideren, no formulándose ninguna.

Y no habiendo más asuntos que tratar y cumpliendo el objeto del acto, el Sr. Alcalde-Presidente, D. Jose Manuel Tofiño Pérez, levanta la Sesión siendo las diecisiete horas y cuarenta minutos (17:40 h.), de lo cual, como Secretario del Ayuntamiento doy fe.

V.º B.º

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO,

Documento firmado electrónicamente.