



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..., mediante escrito de fecha 29 de noviembre pasado, registrado de entrada en Diputación el día 4 de diciembre, solicita de este Departamento de Asistencia a Municipios la emisión de un Informe aclaratorio sobre la situación jurídica en que actualmente se encuentra un expediente relativo a un determinado Programa de Actuación Urbanizadora, cuya aprobación y adjudicación tuvo lugar en diciembre de 2010, sin que hasta la fecha se haya cumplimentado, según el propio Ayuntamiento, el preceptivo trámite de suscripción del correspondiente Convenio urbanístico por causas imputables al adjudicatario, quien, a su vez, habría solicitado el aplazamiento por cinco años del pago de los derechos económicos que le corresponde satisfacer tras la adjudicación del aludido Programa.

Al mismo tiempo, la primera autoridad municipal desea conocer también nuestra opinión sobre la calificación –mejor, clasificación– que debe otorgarse a los terrenos comprendidos en el ámbito de referencia del expresado Programa, cuya aprobación y adjudicación ha servido, al parecer, de apoyo a su promotor para sostener ante la Consejería de Agricultura el cambio de clasificación/calificación de una de las fincas incluida, a su vez, como finca protegida de regadío dentro del Plan General de Transformación de la Zona Regable de..., alegando que se trata de un "*terreno urbano/urbanizable*", lo que ha llevado a dicha Consejería a solicitar informe al propio Ayuntamiento.

Pues bien, una vez leído el escrito de petición de Informe y consultada la legislación que consideramos de aplicación al caso, que en su momento se citará, se procede a emitir el siguiente,

INFORME

En primer lugar, es oportuno comenzar recordando cómo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU, en adelante), aprobado por Decreto Legislativo



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



1/2010, de 18 de mayo, la actividad administrativa de ordenación de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo es una función pública, que corresponde ejercitar en todo caso a las distintas Administraciones públicas, según sus respectivas esferas de competencia y en el marco siempre del texto legal citado. En el ámbito de la indicada actividad urbanística estarían comprendidas, según el citado precepto legal, tanto la organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo objeto de transformación por la urbanización y la edificación, como la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad de aquél, conforme a su función social.

Es decir, es al Ayuntamiento y no a los particulares o propietarios del suelo a quien corresponde legalmente y en primera instancia determinar cómo y cuándo ha de organizarse la gestión y desarrollo urbanístico del suelo, mediante la formulación, aprobación y ejecución de los correspondientes instrumentos de planeamiento, así como el ejercicio de las potestades que la legislación urbanística le atribuye, permitiéndole, incluso, intervenir los actos de ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo llevados a cabo por los particulares o propietarios de los terrenos en el ámbito de la actividad urbanística reservada a éstos.

Con tales antecedentes normativos y en el contexto de un concreto desarrollo urbanístico en el que ya se ha aprobado y adjudicado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, aunque sin cumplir el trámite esencial de otorgamiento del preceptivo Convenio urbanístico por causas imputables al promotor, como, al parecer, ocurre en el presente caso, no es extraño que, siguiendo lo dispuesto en el artículo 97.4¹ del Reglamento de la Actividad de Ejecución, aprobado mediante Decreto 29/2011, de 19 de abril, pueda el Ayuntamiento dejar sin efecto la adjudicación del referido Programa, procediendo a continuación, si lo estima conveniente, a seleccionar

¹ 4. La adjudicación del Programa no surtirá efecto alguno hasta que no se dé cumplimiento a lo dispuesto en este artículo. Si se desatendiere el emplazamiento para la entrega de la garantía y firma del convenio, el Municipio podrá dejar sin efecto la adjudicación y proceder a la selección de una nueva persona adjudicataria, lo que conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que las Bases hubieren podido establecer y del derecho al reembolso de los gastos regulado en el número 1 del artículo siguiente.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



un nuevo adjudicatario en la forma y con los requisitos vigentes actualmente en la legislación urbanística.

Por otra parte, y en lo que a la concreta pregunta sobre clasificación/calificación urbanística del suelo se refiere, cabe responder recordando al Ayuntamiento que, para conocer la clase, categoría y calificación de los terrenos en cuestión, deberá éste consultar los correspondientes documentos del instrumento municipal de planeamiento general, pues, contrariamente a la tesis mantenida por el promotor y adjudicatario de la actuación urbanizadora, en el sentido de que tales terrenos deben ser considerados a todos los efectos como suelo urbano/urbanizable, que es como figuran en el Programa ya aprobado y adjudicado, cabe señalar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 99.2² del TRLOTAU, que, al no haberse desarrollado las determinaciones del citado Programa y, por tanto, no haber adquirido todavía las parcelas objeto de la actuación la condición de solares, la única referencia auténtica para poder conocer la verdadera clasificación de los terrenos y su condición de urbanos, en cualquiera de sus categorías, o urbanizables, no puede ser otra que el indicado instrumento municipal de planeamiento general.

De forma que, la información y los datos a proporcionar por el Ayuntamiento a la Consejería de Agricultura deberán ser los obtenidos de los documentos específicos que referidos a la clasificación/calificación del suelo integran el mencionado instrumento de planeamiento general, sin tomar en consideración, por tanto, lo que al efecto viniere establecido en el fallido proyecto de transformación del suelo operado por el Programa de Actuación Urbanizadora, dada su total y absoluta ausencia de producción de efectos por los motivos citados más arriba.

Es cuanto me corresponde informar al respecto, advirtiendo expresamente a los destinatarios del presente Informe que las opiniones vertidas en el mismo se someten a

² 2. Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última.



**DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO**

ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Núm. R. E. L. 0245000



cualesquiera otras mejor fundadas en derecho, ya que no pretenden en modo alguno sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente deban emitirse para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo, 11 de diciembre de 2013