



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de..., solicita mediante escrito de fecha 17 de febrero pasado, y registro de entrada en Diputación el día 22, se emita Informe Jurídico por parte de este Departamento sobre la legalidad o no del proyecto de contrato que pretende suscribir el Ayuntamiento con la mercantil..., para la pavimentación y urbanización de una parte del camino público de... A tal fin, se adjunta copia del proyecto de contrato mencionado.

Como datos a tener en cuenta para la emisión del Informe, cabe señalar que, según se desprende del proyecto de contrato objeto de análisis, el Ayuntamiento de.... está tramitando un Plan de Ordenación Urbana (en adelante, POM), en el que los terrenos afectados por la pavimentación y urbanización pretendida están clasificados como suelo urbanizable.

Con tales antecedentes, previa valoración de los datos aportados y en ausencia de cualquier otra información que pudiera resultar relevante a la hora de emitir una mejor opinión fundada sobre la cuestión planteada, se procede a emitir el siguiente:

INFORME

PRIMERO.

Antes de entrar en el fondo de la cuestión, conviene recordar que la actividad urbanística es una función pública¹, cuyo ejercicio corresponde a la Administración de la Junta de Comunidades y a los Municipios en sus respectivos ámbitos de competencia, y cuyo contenido comprende la organización, dirección y control de la ocupación y transformación del suelo mediante la urbanización y la edificación, así como, la delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo, en el marco de la Ley y demás normas de aplicación.

¹ Artículo 2 del Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de enero.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



En el momento actual, el Ayuntamiento de... se encuentra pendiente de la aprobación definitiva del POM, instrumento de planeamiento urbanístico municipal en el que ha de definirse la estrategia de utilización del territorio y su ordenación estructural o detallada. Por lo tanto, hasta que no se produzca su aprobación y entren en vigor sus determinaciones, debemos ser prudentes y no anticipar el régimen urbanístico del suelo afectado por la actuación que se pretende. Es más, para el desarrollo de una actividad urbanizadora de ejecución como la que se pretende llevar a cabo, el artículo 109² del TRLOTAU exige la aprobación, con carácter previo, del planeamiento territorial y urbanístico idóneo, que establezca la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, además, del correspondiente Proyecto de Urbanización y Programa de Actuación Urbanizadora.

Ninguna de estas premisas se dan en la actuación pretendida por el Ayuntamiento. Como, por otra parte, es natural, pues, no existiendo planeamiento general aprobado y en vigor, es decir, POM, no pueden existir el resto de instrumentos de ejecución señalados en el artículo citado.

Una vez que se produzca la aprobación definitiva y entrada en vigor del POM, podrá llevarse a cabo la actuación pretendida, si bien, no en los términos propuestos de

² **Artículo 109 del TRLOTAU. La plenitud de la ordenación, la programación de la gestión y el proyecto de la urbanización.**

“El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

a) El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.

b) El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.

c) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.”



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



ejecución parcial de las obras, sino a través, en su caso, de los instrumentos de desarrollo adecuados previstos en el TRLOTAU³.

SEGUNDO

A mayor abundamiento, cabe recordar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 130⁴ del Reglamento de Planeamiento, dictado en desarrollo del TRLOTAU, estando

³ **Artículo 99. TRLOTAU. Las actuaciones urbanizadoras.**

1. En el suelo clasificado por el planeamiento territorial y urbanístico como urbanizable o urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en el apartado B) y la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, la ejecución se llevará a cabo al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

⁴ **Artículo 130. Decreto 248/2004, Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU. Suspensión del otorgamiento de licencias, de acuerdos de programación y de Planes de ordenación urbanística (OU).**

1. Los órganos administrativos competentes para la aprobación inicial de los planes de ordenación urbanística podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, de edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística (OU) vigente.

El acuerdo de suspensión se anunciará en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.

2. El acuerdo de la Administración por el que se somete a información pública un plan o programa determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público, cuyas nuevas determinaciones supongan innovación de la ordenación urbanística (OU) vigente, sin que sea preciso ni exigible que dicha resolución señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a que se refiere el número 1 de este artículo, se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo la convocatoria de la información pública, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan innovación de la ordenación urbanística (OU) y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos como máximo dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para facilitar el estudio del planeamiento o su reforma. Si la publicación de información pública se produce una vez transcurrido el plazo del año, la nueva suspensión tendrá también la duración máxima de un año.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



en tramitación la aprobación del POM y tras el acuerdo de la Administración por el que se somete éste a información pública, ha quedado suspendido el trámite de otorgamiento de licencias en las áreas afectadas por el mismo, cuyas nuevas determinaciones supongan una innovación de la ordenación hasta ahora vigentes. Por tanto, en el momento actual, no podrán ejecutarse las obras pretendidas.

TERCERO.

De lo expuesto en los apartados anteriores puede concluirse afirmando que si llegarán a ejecutarse las obras de urbanización y pavimentación del camino en los términos propuestos, y utilizando como soporte legal el proyecto de contrato sometido a la consideración del Alcalde, tanto unas como otro serían nulos de pleno derecho, situándose la actuación pretendida fuera de la legalidad urbanística. En primer lugar, por carecer el Municipio del instrumento de ordenación adecuado y, en segundo lugar, porque, en ningún caso, es correcto el procedimiento de ejecución elegido. Aun en el supuesto de que existiese un instrumento de ordenación adecuado, la ejecución de cualquier tipo de obras

4. Si con anterioridad al acuerdo de sometimiento a información pública no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el número 1 de este artículo, la suspensión tendrá una duración máxima de dos años.

5. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la entrada en vigor del planeamiento.

6. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución de los tributos y cargas satisfechas a causa de la solicitud, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística (OU) vigente en el momento en que fue efectuada y resultara denegada por incompatibilidad con el nuevo planeamiento. Sólo en los casos previstos en las Leyes procederá, además, la indemnización por los perjuicios irrogados por la alteración de planeamiento.

7. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años, por idéntica finalidad.

No se entenderá «por idéntica finalidad» la redacción de un instrumento de ordenación urbanística (OU), o su innovación, con distinta naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

8. La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) en la zona afectada. Los programas ya aprobados y aun vigentes, antes de la suspensión de las licencias, no se verán afectados por ésta, salvo que, al acordarla, así se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL
DE
TOLEDO

ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y FORMACIÓN

Núm. R. E. L. 0245000



públicas no puede desarrollarse por medio de un contrato en el que se reconoce a una constructora el derecho a su realización, a cambio de unas determinadas contraprestaciones, sin someter éstas al principio de libre concurrencia. Pero es que en este caso, al tratarse de obras de urbanización, se está conculcando el procedimiento legalmente establecido en el TRLOTAU para su ejecución.

En definitiva, el contrato que se pretende llevar a cabo, sin entrar a analizar el contenido de aquellas cláusulas que afectan a terceros o la propia competencia del Alcalde para suscribirlo, sería nulo de pleno derecho y como tal inejecutable desde el punto de vista formal.

Es cuanto tengo el deber de informar, advirtiéndole que la opinión jurídica recogida en el presente Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho, y no suple en caso alguno a otros informes, que se hayan podido solicitar o que preceptivamente se deban emitir para la válida adopción de los acuerdos.

Toledo a 2 de marzo de 2006