

**LA GESTIÓN DEL
URBANIZADOR. REFORMAS
OPERADAS POR LA LEY
2/2009 DE MEDIDAS
URGENTES EN MATERIA DE
VIVIENDA Y SUELO.**

ANTECEDENTE


- PAI  Regulados en la Ley 76'.
Posteriormente 6/1994 LRAU y 2/1998
LOTAU.
- Naturaleza y carácter complejo



- 1.- Planeamiento.
- 2.- Gestión.
- 3.- Ejecución material.
- 4.- Disciplina.

“Ejecución sin
Planeamiento es
andar a tientas y
Planeamiento sin
ejecución soñar
por no decir
delirar” Carceller
Fernandez. A

- Como **instrumento de Planeamiento**: LRAU Ordenación urbanística. Título I Capítulo II Planes Urbanísticos y STSJ Comunidad Valenciana 30 de Junio de 2003: *“Se trata de un verdadero instrumento de Planeamiento ante una disposición general con fuerza normativa ya que la LRAU incluye a los programas como planes con la finalidad de incorporar el suelo urbanizable al proceso urbanizador”*.
- Como **Instrumento de Gestión**: LOTAU: Título V en lo referente a la ejecución del Planeamiento lejos del III que regula los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- Doctrina **mayoritaria** y **jurisprudencia**: Instrumento urbanístico poliédrico que engloba distintas facetas de la actuación urbanizadora → que van desde el planeamiento hasta la ejecución material del mismo. Art 110.1.

- Instrumento mixto que articula la dialéctica entre el planeamiento y la gestión, de naturaleza contractual convencional y de carácter administrativo en el que se concretan las condiciones de desarrollo de una actuación urbanizadora.
- STS de 30 de Octubre de 2007 Sala de lo Contencioso *“figura creada para la gestión de la ejecución del planeamiento que culmina con un convenio urbanístico con naturaleza de contrato administrativo cuya finalidad es articular el ejercicio de potestades públicas que corresponden al Ayto. para desarrollar finalidades esencialmente públicas como es el desarrollo de la política urbanística.”*
- Art 110.1 LOTAU  Finalidades y objetivos:
Determina y organiza la actividad de ejecución fijando la forma de gestión de ésta.

PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN (Art. 109):

- Planeamiento territorial y urbanístico idóneo para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate.
- PAU en el caso de unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras.
- Presupuesto de urbanización.



REALIDAD PRACTICA EN CASTILLA LA MANCHA

1. Tras 11 años desde la aprobación de la LOTAU la mayoría de los municipios no se han adaptado a una Ley que requería de mejoras para adaptarse a la realidad de esta CCAA.
2. El 80% de los municipios no cuentan con un planeamiento de primera.
3. Problemas económicos o dejadez en la determinación de modelos de asentamiento en sus municipios?

- 1.- Art 34.1 de la LOTAU: “La CPU formulará al Alcalde requerimiento para que proceda a elaborarlo y en caso de no ser atendido podrá adoptar la elaboración en sustitución del municipio”.
- 2.- Art 34.4 conforme a la 2/2009, de 14 de Mayo: En municipios con PDSU en caso de suscitarse actuación urbanizadora sobrevenida, podrá tramitarse conjuntamente la adaptación de las determinaciones del PDSU a las propias de un POM y el correspondiente PAU. La aprobación y adjudicación del PAU no podrá acordarse hasta la aprobación definitiva de dicha adaptación.
- 3.- Otras consideraciones que se hicieron al Proyecto de Ley.

Formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución

- Art 96.2: Directa o Indirecta mediante la concesión a un urbanizador.

La gestión directa. Art 105:

Propia.

colaboración

Cooperativa.

- Convenios Interadministrativos de
- Consorcios Urbanísticos.
- Delegación in



Procede la gestión directa los siguientes:

- Por reserva del propio planeamiento general y de desarrollo, para el desarrollo de determinadas áreas en régimen de gestión directa, a través del señalamiento y la pormenorización de ámbitos reservados a la gestión directa o por la fijación de áreas de reserva a la expropiación.
- Cuando se decida la presentación de un PAU por gestión directa de la propia administración realizado por acuerdo del órgano municipal competente que motive la necesidad y conveniencia de desarrollo directo de un sector
- Si se hubiesen rechazado todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello conforme a lo establecido en el Art. 122.4 se podrá establecer la gestión directa cuando esta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.
- En el caso de incumplimiento del agente urbanizador, cabe acuerdo de Pleno en el que se decida la terminación de las obras de urbanización, por la propia administración o por un organismo.

PROGRAMAS DE ACTUACION URBANIZADORA POR GESTION INDIRECTA.

- “Definición” 110.1: Determinan y organizan la actividad de ejecución en municipios que cuentan con POM, fijando la forma de gestión de aquella y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.
- **La funcionalidad básica:** 1.- Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con los servicios existentes. 2.- Suplementar infraestructuras y dotaciones publicas para mantener estándares de calidad. 3.- Urbanización de unidades de actuación. 4.- obtener gratuitamente a favor de la Admon las infraestructuras y suelos dotacionales públicos. 5.- Obtener a favor de la Administración actuante el aprovechamiento lucrativo.
- **Objeto:** 1.- Descripción de las obras de urbanización y en su caso de edificación al menos a nivel de anteproyecto. 2.- Prever el inicio de su ejecución material dentro del primer año de vigencia y concluir la urbanización antes de los 5. 3.- Fijar calendario de desarrollo de las distintas fases. 4.- Asegurar el cumplimiento de sus previsiones.

Documentación:

AT 110.4.1

1.- Documento expresivo de la ordenación detallada en el POM o propuesta que lo modifique

2.- Anteproyecto de urbanización

- obras de urbanización con estimación de coste.
- Memoria de calidades.
- Recursos disponibles para abastecimientos básicos.
- Características básicas de la red de evacuación de aguas.
- Capacidad portante de la red viaria

PJE 110.4.3

1.- Desarrollo de las relaciones entre el AU y los propietarios.

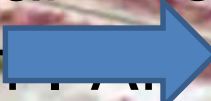
2.- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

3.- Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del AU o definición de las cuotas cuando se prevé el pago en metálico.

4.- Incidencia económica en términos de valoración de los terrenos que se le adjudiquen y su régimen de adquisición

Mediciones y presupuesto Art 113 LCSP.

Novedad

- Simultanear obra de urbanización con edificación.  102.3 Prestar fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de la edificación. Si son terrenos destinados a VPO, los municipios en el acto de concesión de licencias, podrán justificadamente reducir la cuantía establecida hasta la mitad.

- Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

Se modifica el 110.4.3 d): La estimación de las indemnizaciones a favor de propietarios o titulares de derechos que desaparezcan o deban ser demolidos por incompatibilidad con el planeamiento no se tendrán en cuenta para la adjudicación del correspondiente PAU.

Era un concepto indeterminado, que distorsiona la concurrencia entre proposiciones.

- Incidencia económica en términos de valoración de los terrenos que se le adjudiquen y su régimen de adquisición.

Se modifica el Art 92.5.c 6) El 105 derivado del aprovechamiento lucrativo, por la participación de la administración en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, podrá realizarse a favor de cualquier persona jurídica perteneciente al sector publico. → Art 3.2.LCSP. Ahorro en costes de segunda transmisión.

Se modifica el Art 79.3 → no adjudicación directa al AU A través de concurso .

Propuesta de Convenio

- Convenio Urbanístico entre el adjudicatario, la administración actuante y los propietarios afectados donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones

Análogo a lo establecido en el Art 196 de la LSCP





tramitación. Art 120 LOTAU

- Cualquiera podrá solicitar al Alcalde que someta a información pública la AT de un PAU Art 70 de la Ley 30/1992.
- Elevará a Pleno propuesta motivada de desestimación y el Pleno podrá¹ desestimirla o ² establecer unas bases orientativas para la selección del urbanizador o ³ acordar el sometimiento de la AT a información pública

Dicha información implica la suspensión del



Castilla-La Mancha

Información Pública

- El Art 120.4. Se anuncia por Edicto publicado en el DOCM y posterior o simultáneamente en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.

La Ley 2/2009 establece como **Novedad** que deberá constar expresamente el promotor de la actuación y determinar gráfica y descriptivamente el ámbito de la actuación advirtiéndole la posibilidad de formular alegaciones, PJE en competencias y AT. El promotor deberá formular solicitud y practicar nota al margen de cada fi

Acceso al Registro de la Propiedad:

- Dicha inscripción se justifica en lo previsto en el Art 1.2 8) Real Decreto 1093/1097 de 4 de Julio inscripción en el RP de actos de naturaleza urbanística: “ Será inscribible cualquier acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de estas.”

Conforme a lo establecido en el Art 73 del RD 1093/1997 las notas marginales de contenido urbanístico no surten otro efecto que el de dar a conocer la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, ya sean creadas por la normas urbanísticas o por los instrumentos de ejecución y que nacen se modifican y se extinguen al margen del Registro de la Propiedad.



Aviso a titulares catastrales.

Novedad: Se deberá notificar formal e individualmente a los titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora antes de la publicación del primer edicto. Será titular quien conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o en su defecto quien aparezca con tal carácter en registros fiscales así como los que ostenten cualquier otro derecho personal o real inscrito en el RP. Garantiza 8/2007 igualdad de todos los interesados en la acción urbanizadora.

Hasta hoy se habían mantenido distintas posturas

STSJ Comunidad Valenciana de 19 de Febrero del 2003: “ aviso como mero tramite que tiene por objeto dar una publicidad adicional a las actuaciones y se entiende cumplimentado por la remisión del mismo al domicilio fiscal no siendo exigible que conste la recepción .”

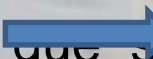
STSJ Comunidad Valenciana de 2 de Febrero de 2004 “ aviso es similar a notificación administrativa de modo que no basta con remitirlo sino que debe constar su recepción y demás requisitos previstos en la LRJAPYAC.”

- Pública consulta de las alegaciones y AT que vayan presentándose en el municipio.
- Durante la información pública cabe la presentación de AT a la expuesta al público y tras su finalización quien tenga interés por ser seleccionado como adjudicatario del PAU podrá presentar PJE y CU.
- Se podrán presentar AT y alegaciones durante los 20 primeros días contados desde la publicación del último edicto Gestión Directa 1 mes por que sigue las reglas de los planes especiales.
- Las PJE se presentarán durante los 10 días siguiente al vencimiento del plazo.



Prorroga del Plazo de presentación Art 120.5

- Si durante los primeros diez días se comprometen a presentar una AT sustancialmente distinta de la anterior, se deberá prestar caución de ello y los plazos quedarán prorrogados por 20 días adicionales con el objeto de presentar AT en competencia.

Novedad: Conforme al 110.3.d) solo para la gestión directa, se deberá asegurar el cumplimiento de sus previsiones, mediante garantía financiera o real prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, que no podrá ser inferior al importe  que se determine reglamentariamente o al 7% del coste de las obras de urbanización.

Garantías en la Gestión Directa: Sentencia de 21 de Junio de 2003 del TSJ Comunidad Valenciana “la propia aprobación del Programa de Actuación Integrada de gestión directa ya supone una generación de crédito en el presupuesto general de conformidad con lo recogido en el Art 162 de la Ley 39/1988 Reguladora de las Haciendas Locales.”

- Garantía real: Orden ECO 805/2003 de 27 de Marzo modificada por Orden EHA 3011/2007 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Expos de motivos: Valoración de bienes inmuebles para finalidad de garantía real. Estamos ante un proyecto de equidistribución. Por lo tanto, el Art 23 de la Ley 8/2007 de Suelo.



Prorroga en el plazo de Información Pública



- Para igualar el plazo de información pública de las AT concurrentes tras la presentación de la última se suplementará el periodo de información pública en los días necesarios hasta alcanzar un mínimo de 20.

Novedad: Dichos plazos a los exclusivos efectos de la información pública se ampliarán al que señale la legislación ambiental, en los supuestos de que el PAU deba someterse a EA, a fin de realizar de manera conjunta las I.Púb. de dichos procedimientos. Las AT concurrentes tendrán en cuenta en su formulación criterios y consideraciones que el órgano ambiental

Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los 10 primeros días siguientes al de la apertura de plicas. Los competidores en este periodo podrán asociarse uniéndose a proposiciones.

- Conforme al Art 122. 1 y 2 el Pleno del Ayto. podrá:

Aprobar un PAU adjudicando resolviendo:
motivadamente la ejecución

Denegar todas las AT

- 1.- No programar el terreno.
- 2.- Convocar un concurso.
- 3.

La elección de la AT se basará en el: 1.- Ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes. 2.- Mejores calidades de obra. 3.- Criterios de eficiencia ecológica.

La elección de la PJE se basará en: 1.- Plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos. 2.- Mayores garantías efectivas. 3.- Menor precio en las obras. 4.- Mayor posibilidades de cooperación con los propietarios.

Nota!!! Los criterios del concurso se deberán establecer objetiva y cuantitativamente en las bases del concurso para la ejecución. La Ley 30/2007 exige que los criterios a tener en cuenta en el concurso se indiquen por orden de importancia y por la ponderación que se les atribuya. Sentencia Escala del TSJCE de 12 de Junio de 2001.

El Art 312.2 del Reglamento de la LUV establece los criterios de puntuación de la AT con modificación de la OE, con OD o con asunción de ordenación del Plan General. Y el Art 313 del mismo se evalúan los criterios de puntuación de la PJE

Columna1	AT	PJE
AT con modificación OE	65-75%	35-25%
AT con OD	60-70%	40-30%
AT con asunción de ordenación	40-50%	60-50%

La Sentencia Escala sentó las bases sobre cual debe ser el ámbito de actuación normativo del urbanismo, incluyendo en parte de la actividad la LCSP para salvaguardar los principios de libre concurrencia y publicidad.

“La Directiva de coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos de obras se opone a una legislación nacional en materia de urbanismo en el que la realización directa por el titular de una licencia de un Proyecto de urbanización con imputación de la totalidad o parte de la obra a cuenta de la adjudicatario por la concesión de la licencia....”

Sentencia 246/2008 de 22 de Febrero del TSJ por Comunidad Valenciana en la que la falta de clasificación de la adjudicatario de un Programa de Actuación Integrada conlleva los efectos del Art 22 de la LCAP, siendo nulo de pleno derecho y procediéndose a su resolución.

El PAU se adjudicará teniendo en cuenta: 1.- Idoneidad de las obras de urbanización. 2.- Garantías y plazos de ejecución. 3.- Proporción en la retribución del urbanizador. 4.- Celeridad para disponer del terreno.

- Una vez aprobado se dará traslado con copia del acuerdo a la COTYV y se procederá a la inscripción en el registro de PAU`s. Será preceptiva la publicación de la aprobación definitiva en el BOP por el que se adquiere firmeza a la ejecución del PAU. (Acto expreso).
- Supresión de la Adjudicación Preferente de las AIU (Art 124 de la LOTAU) Prerrogativa incondicional y absoluta inherente a un derecho subjetivo de los propietarios de los terrenos encuadrados dentro de una AU. F(X) PUBLICO

Proyecto de Urbanización

Art 111.1 TRLOTAU y 98 del RP

- Son proyectos de obras que definen los detalles técnicos previstos por los Planes, como meros actos de ejecución se deben considerar nulos y sin valor ni eficacia alguna si falta o decae la vigencia del Plan que los legitima. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto al redactor.
- STS de 18 de Marzo de 1991: “El Proyecto de Urbanización es un mero proyecto de obras cuya funcionalidad se produce en el campo de la ejecución. Por lo que la ilegalidad del Plan Parcial arrastra la invalidez del Proyecto de Urbanización que venia a abrir su ejecución.”
- Los PU se someterán al procedimiento de aprobación propio de los PAU's cuando se trate de actuaciones urbanizadoras, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y en su defecto a lo previsto para los PP. Es innecesaria la inform pública separada cuando se tramiten junto con los Planes o PAU's.

Determinaciones PU. Art 100.RP

- 1.- Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libre.
- 2.- Red de distribución de agua potable, de riego, y de hidrantes contra incendios.
- 3.- Red de alcantarillado para evacuación e aguas pluviales y residuales.
- 4.- Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de telecomunicaciones.
- 5.- Red de alumbrado público.
- 6.- Jardinería y amueblamiento urbano.
- 7.- Las obras correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el POM o PE.

Documentación de los PU. Art.111.2 del TRLOTAU y 101 del RP

- 1.- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- 2.- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- 3.- Planos de Proyecto y de detalle.
- 4.- Mediciones y cuadro de precios descompuesto.
- 5.- Presupuesto.
- 6.- Pliego de condiciones.
- 7.- Estudios de seguridad que procedan.