

**Acta 2/2016**

**COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA**

**VICEPRESIDENTE PRIMERO:**

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

**VICEPRESIDENTE SEGUNDO:**

-Sr. Director General de Planificación Territorial y Sostenibilidad. Vicepresidente Segundo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Representado por D<sup>a</sup> Mercedes Villanueva Melero. Asesor Técnico de Planificación Territorial.

**VOCALES:**

- Sr. Viceconsejero de Administración Local y Coordinación Administrativa. Representado por D. Alejandro Álvarez. Jefe de Servicio de Régimen Jurídico de Administración Local.

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

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. Representado por D. Eduardo Ramos Torres. Asesor Técnico de Protección Civil.

- Sr. Director General de Desarrollo Rural. Representado por D. Santos Gil Sierra. Jefe de Servicio de Infraestructuras y Explotaciones.

- Sra. Secretaria General de Educación, Cultura y Deportes. Representada por D<sup>a</sup> Helena Fernández López. Jefa de Servicio de Obras y Mantenimiento.

-Sr. Viceconsejero de Cultura. Representado por D. Jesús Iraia Santos. Jefe de Sección del Servicio de Patrimonio y Arqueología.

- Sr. Director General de Salud Pública y Consumo. Representado por D. Fernando Cebrián Gómez. Jefe de Servicio de Sanidad Ambiental, Salud Laboral y Laboratorios de Salud Pública.

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

- Sr. Director General de Acción Social y Cooperación. Representado por D<sup>a</sup> Rosa Pérez Utrilla. Coordinadora de Inclusión Social.

-Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Representado por D<sup>a</sup> Isabel Moreno Díaz. Jefa de Sección. Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.

-Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo. D. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda.

- En representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha: D. Juan Francisco Jerez Calero y D. José Ángel López Navarro.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha. D. Emilio Díaz Bravo.

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. D. Ángel Sánchez Fernández.

- En representación del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha. D. Félix Ruiz Rabadán.

- Representantes en materia de ordenación territorial y urbanística. D. Serapio Cabañas Páez, D. Fernando Acedo-Rico Henning y D<sup>a</sup> Palmira Delgado Martín.

**ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:**

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. D. Ángel Quereda. Letrado.

**PONENTES:**

- D<sup>ña</sup>. Virginia Cavia Cuesta. Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

- D<sup>ña</sup>. Elvira Cabañas Plana. Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

- D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell. Asesora Técnico de Apoyo de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

**SECRETARIA:**

- D<sup>ña</sup>. M<sup>a</sup> del Carmen García Muñoz. Secretaria de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En la Ciudad de Toledo, siendo las once horas y treinta y cinco minutos del día 15 de marzo de 2016, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente Primero de la Comisión, da por iniciada la sesión.



Acta 2/2016

ORDEN DEL DÍA

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 28 DE ENERO DE 2016.
2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL S.A.U. DE "EL QUIÑÓN" EN SESEÑA (TOLEDO). INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 37 DEL TRLOTAU Y 141.1 Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP. 10/14 TO).
3. PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL PARAJE DEL PANTANO DE ALMANSA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.1 Y 36.2.B) DEL TRLOTAU Y 134 Y 135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP. 9/15 AB).
4. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD-4 "ANTONIO MAURA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA. INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 38.3 Y 39.3 DEL TRLOTAU Y 141.2, 139.2 Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP. 13/14 CU).
5. ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LA ALINEACIÓN ENTRE LAS PARCELAS 208 Y 221(A) DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "MONTE BOYAL" PROMOVIDO POR INDUSTRIAS DE ALIMENTACIÓN BOLIVAR S.L., EN CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3. DEL TRLOTAU Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP. 3/16 TO).
6. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE YESTE (ALBACETE). CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE, SECTOR "EL PINICO". INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 39.5 DEL TRLOTAU Y 120.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP. 1/16 AB).
7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA AERÓDROMO Y MUSEO DE LA AVIACIÓN EN EL POLÍGONO 6, PARCELA 224 DE TINAJEROS, SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. CALIFICACIÓN SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TRLOTAU Y 42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO (EXP. SR 1/16 AB).
8. INFORME DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA INSTALACIÓN DE UN DEPÓSITO DE ACUMULACIÓN DE AGUAS QUE POTENCIALMENTE PUEDEN CONTENER HIDROCARBUROS, EN EL ÁREA DE SERVICIO SITUADA EN EL MARGEN DERECHO DE LA AUTOPISTA DE PEAJE R-4, P.K. 19,700, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SESEÑA (TOLEDO). INFORME DE CALIFICACIÓN SEGÚN EL ARTÍCULO 65.2 DEL TRLOTAU Y 37.5 DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO (EXP. SR 3/16 TO).



**Acta 2/2016**

**9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SAU-2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BARRAX (ALBACETE). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 13/15 AB).**

**10. RUEGOS Y PREGUNTAS.**

\* \* \*

Antes de proceder a dar cuenta del punto primero del orden del día, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, señala la incorporación a la Comisión de dos nuevos miembros, a los que les da la bienvenida: En representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, D. Juan Francisco Jerez Calero, Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Ciudad Real, en sustitución de D. Jaime Ramos Torres, Alcalde Talavera de la Reina; y D<sup>a</sup> Palmira Delgado Martín, Decana del Colegio Notarial, en sustitución de D. Jesús Pintado Manzaneque. Todo ello, dando las gracias a los sustituidos, anteriormente mencionados.

**1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 28 DE ENERO DE 2016.**

A continuación, siendo las 11:37 horas, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 28 de enero de 2016, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos a cada uno de los miembros de la Comisión, que se aprueba en sus propios términos; dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, por D<sup>a</sup> Elvira Cabañas Plana, Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano, y por D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, Asesora Técnico de Apoyo, funcionarias todas ellas de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; apoyando sus explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

**2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL S.A.U. DE "EL QUIÑÓN" EN SESEÑA (TOLEDO). INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 37 DEL TRLOTAU Y 141.1 Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP. 10/14 TO).**

A las 10:38 horas la Ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, procede a iniciar la exposición del segundo punto del orden del día, procediendo a explicar el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y conclusión de su informe técnico de 10 de marzo de los corrientes.



**Acta 2/2016**

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), artículo 141.1 y 136.3 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 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, a la vista del contenido y documentación de la Modificación Puntual, y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 10 de marzo de 2016, considerándose el documento correcto y acorde con el interés general, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan Especial de Infraestructuras del S. A. U. de “El Quiñón” en Seseña (Toledo).»

A las 11:40 horas entra a la Sala de Juntas D. Javier Villa Albares.

**3. PLAN ESPECIAL PARA LA ORDENACIÓN DEL PARAJE DEL PANTANO DE ALMANSA Y SU ÁREA DE INFLUENCIA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.1 Y 36.2.B) DEL TRLOTAU Y 134 Y 135.2.B) DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP. 9/15 AB).**

A las 11:40 horas la Ponente, D<sup>a</sup> Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell expone el tercer punto del orden del día, señalando el objeto, tramitación, consideraciones, observaciones y conclusión expuestos en su informe técnico de 9 de marzo de 2016, destacando que se les pidió que pidieran el informe del artículo 134 del Reglamento de Planeamiento y lo pidieron del 135, y se va a emitir un informe que reúna los dos preceptos, como de concertación interadministrativa.

D. José Antonio Carrillo Morente pregunta a la Ponente si volverá el expediente a la Comisión, a lo que ésta responde que se ha dado informe de concertación, indicando el Vicepresidente Primero que se verá de nuevo el expediente en esta Comisión Regional.

D. Gerardo Morales Carrión señala que se está tramitando el expediente desde la Viceconsejería de Medio Ambiente con el visto bueno, para que salga a información pública.

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), artículo 134 y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 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, a la vista del contenido y documentación del Plan Especial para la Ordenación del Paraje del Pantano de Almansa y su Área de Influencia, y sobre la base del informe técnico de la Técnico Superior de Apoyo de 9 de marzo de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **EMITIR CONJUNTAMENTE INFORME** previsto en los artículos 134 y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, con las siguientes consideraciones para la subsanación del expediente:

**Acta 2/2016**

**a) En relación con la tramitación administrativa:**

- No se ha aportado la justificación del trámite concertación con los distintos departamentos y organismos públicos, como exige el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, habiéndose recibido en esta Consejería únicamente el informe de la Consejería de Bienestar Social, por lo que se recuerda que debe consultarse con las siguientes: Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural por su afección a vías pecuarias y al Monte de Utilidad Pública nº 70; Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha; Confederación Hidrográfica del Júcar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas; Demarcación de Carreteras del Estado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015 de Carreteras; órgano competente en materia de ferrocarriles de acuerdo con lo previsto en el artículo 7.2 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario; órgano estatal competente en redes de gas natural, de acuerdo con la Disposición Adicional 2ª de la Administración General del Estado, al afectar a un gaseoducto, de acuerdo con la Disposición Adicional 2ª, Apartado 4, y Disposición Adicional 12ª de la Ley 13/2003 del Contrato de Concesión de Obras Públicas; y en materia de accesibilidad, de acuerdo con el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento se solicitará, además del informe de la Consejería de Bienestar Social respecto al documento definitivo, como se señala en el emitido el 9 de febrero de 2016, el de una entidad competente en la materia.

**b) En relación con la clasificación, zonificación, regulación y acciones previstas deberán subsanarse los siguientes aspectos :**


- No se establece en el plano la delimitación del suelo rústico no urbanizable de protección ambiental en el que debe incluirse la zona de policía de cauces y el perímetro del área de captación de agua para el abastecimiento público de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.a) I del Reglamento de Suelo Rústico. Dicha delimitación debe realizarse aunque se superponga a la del SRNEP natural.
- Respecto a los elementos del Patrimonio Cultural que figuran en la documentación de información (entorno del BIC Santuario de Nuestra Señora de Belén que figura en el Real Decreto 17/1991, de 11 de enero por el que se declaró Bien de interés Cultural con la categoría de monumento y ámbitos de prevención y protección arqueológica), de acuerdo con lo que señale el informe de la Consejería de Educación, Cultural y Deportes, deberán, en su caso,



Acta 2/2016

clasificarse como SRNU de especial protección cultural los que queden integrados en el ámbito del Plan Especial.

- Respecto al Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Natural, debe incluir la totalidad del ámbito del Monte de Utilidad Pública delimitado por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, pudiendo únicamente excluir del mismo los terrenos que expresamente se señalen en el informe de dicha Consejería de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de Suelo Rústico.
- Deben clasificarse como SRNUEP de especial protección las zonas de servidumbre de la línea eléctrica de alta tensión existente y del gaseoducto que transcurran por el ámbito. Respecto a la banda de servidumbre o protección de carreteras y ferrocarriles, que debe clasificarse como SRNUEP, se ajustará a lo señalado al respecto en la normativa vigente: Ley 37/2015, de Carreteras, Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y Ley 8/1990, de Carreteras y Caminos.
- La zonificación establecida y su regulación no pueden en ningún caso considerarse determinación de la ordenación detallada, ya que pertenecen a la ordenación estructural, de acuerdo con el artículo 24.1.f) del TRLOTAU, los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.
- Debe regularse de acuerdo con las Instrucciones Técnicas de Planeamiento no sólo la parcela mínima sino también la ocupación máxima, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9.1.e) del Reglamento de Suelo Rústico.
- La categoría del suelo rústico de cada ámbito se ajustará a lo previsto en los artículos 4, 5 y 6 del Reglamento de Suelo Rústico, recordándose que deben respetarse todas las protecciones que se superponen. En este sentido, deberán constar en las fichas todas las categorías de protección, debiéndose tener en cuenta todas las restricciones previstas en la correspondiente legislación sectorial.
- En relación con los usos previstos en suelo rústico deben señalarse los permitidos y prohibidos siendo impropio de esta clase de suelo el establecimiento de un uso mayoritario terciario, como el que se señala en la ficha de la zona R-4. Asimismo, debe justificarse la limitación de usos terciarios a su implantación en terrenos de dominio público así como la posibilidad de implantar tales usos en terrenos demaniales.
- La posibilidad de construir locales de guarda debe ajustarse también a lo dispuesto para el uso principal en el Reglamento de Suelo Rústico y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, no pudiendo autorizarse si existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con la legislación urbanística.



Acta 2/2016

- Deben eliminarse las discrepancias existentes entre la regulación de las fichas correspondientes y lo especificado en la memoria justificativa. Asimismo en algunos casos aparecen párrafos incompletos en la regulación, que deben completarse.
  - Debe establecerse una regulación para la totalidad del suelo rústico incluido en el ámbito del Plan Especial que no se incluye ni en el área ecológica ni en el área recreativa.
  - Respecto a las acciones relativas a dotar de ciertos servicios urbanísticos al ámbito, se recuerda que el suelo rústico debe mantenerse al margen del proceso urbanizador, preservándose el carácter rural del mismo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 54.3 del TRLOTAU.
- c) En relación con la documentación del Plan de Ordenación Municipal, debe aportarse, en virtud de previsto en el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento, un documento de Normas Urbanísticas y un documento de Catálogo que contenga los elementos patrimoniales que se consideran dignos de protección. Asimismo deben subsanarse el resto de las deficiencias de la documentación señaladas en el epígrafe 7. OBSERVACIONES RELATIVAS A LA DOCUMENTACIÓN del informe de la Técnico Superior de Apoyo de 9 de marzo de 2016:

*“El contenido de la documentación debe ajustarse a lo señalado en el artículo 2.3.1 de la Norma Técnica de Planeamiento: Los planes especiales se redactarán con carácter general conforme a los criterios y disposiciones establecidos en esta Norma para su ámbito y objeto concretos y, en cualquier caso, de acuerdo con el contenido y documentación exigida en el Reglamento de Planeamiento en lo que particularmente les afecte a la vista de su finalidad. En este sentido se advierte que el contenido debe ser el establecido en los artículos 80, 81 y 82 del Reglamento de Planeamiento, ya que se señala que el Plan tiene esas tres finalidades, y la documentación la exigida en el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento.*

*De acuerdo con lo anterior, se procede analizar la documentación y el contenido del mismo:*

**I.-MEMORIA INFORMATIVA**

- *Debe actualizarse la normativa que se relaciona en la Memoria Informativa, apartado 1.1., ya que se citan varias normas derogadas, a fin de que figure la normativa vigente.*
- *Deben citarse las fechas de los vuelos cartográficos de acuerdo con lo especificado en el apartado 4 de la Norma Técnica de Planeamiento.*



**Acta 2/2016**

▪ *Debe completarse la información aportada e integrar en la Memoria Informativa los siguientes apartados, tomando como referencia la Norma Técnica de Planeamiento:*

- *Análisis del Territorio: en el que se defina el encuadre territorial, el ámbito del Plan, el medio físico, las afecciones y otra información relevantes. En concreto debe hacerse una definición de tanto de los elementos protegidos, Montes de Utilidad Pública, Vías Pecuarias, de las afecciones derivadas de infraestructuras existentes en el ámbito, carreteras, ferrocarril, líneas eléctricas y caminos. Asimismo se analizará los elementos de patrimonio cultural existentes, ya que el ámbito puede estar afectado por el entorno del Santuario de Nuestra Señora de Belén y se reconocen otros elementos de interés patrimonial como la presa, la Casa del LLavero y el horno moruno.*

- *Respecto al planeamiento vigente debería hacerse una referencia a las determinaciones que prevé el Plan General de Ordenación Urbana en ese ámbito.*

- *El apartado de Diagnóstico que se integra en la Memoria Justificativa, debe integrarse en la Memoria Informativa, de acuerdo con lo previsto en el epígrafe 8 del artículo 2.1.3 de la Norma Técnica de Planeamiento.*

**II.-PLANOS DE INFORMACIÓN**

*Respecto a los planos de información se señala lo siguiente:*

▪ *Deben aportarse a la escala que se señala en la Norma Técnica de Planeamiento en cada caso.*

▪ *Plano de afecciones: No figuran en el plano de afecciones las líneas eléctricas que sí figuran en la documentación del Plan de Ordenación Municipal o en otros planos de información como el topográfico. Respecto a los cauces, tampoco hay plena coincidencia con la documentación respecto a los cauces que se señalan en el POM en tramitación. Por otra parte debería reflejarse como afección la delimitación del Monte de Utilidad Pública existente, que figura como ordenación en tramitación. En todo caso respecto a su delimitación, ésta deberá ser informada favorablemente por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.*

▪ *Respecto a las servidumbres del plano de afecciones: debe actualizarse de acuerdo con la vigente normativa (Ley 37/2015 de Carreteras y Ley 38/2015 del sector ferroviario).*

▪ *El Plano relativo al Patrimonio Cultural debe realizarse con mayor detalle respecto al que incide en el ámbito del Plan Especial, ya que, por ejemplo, apenas se distingue el Bien de Interés Cultural colindante con el mismo: santuario de Nuestra Señora de Belén, cuyo entorno sí podría incidir. No se señalan los elementos de*





Acta 2/2016

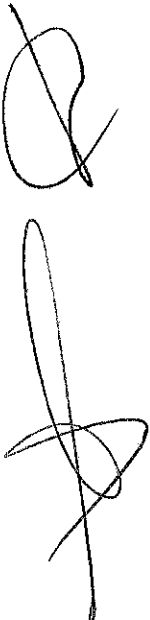
*interés patrimonial que se señalan en la Memoria como la Casa del Llaverero y el horno ni pueden distinguirse las vías y caminos a los que se hace referencia.*

- *Plano del Plan General Vigente: La nomenclatura de las zonas protegidas no coincide con la denominación del PGOU.*
- *Plano de Ordenación o en tramitación de espacios naturales o protegidos: No hay coincidencia con la documentación contenida en el Plan de Ordenación Municipal respecto a estos aspectos. No se señala la ZEPA ni los hábitats naturales de especial protección y aparecen zonas de protección de fauna que no figuran en dicho instrumento. Respecto al Monte de Utilidad Pública la delimitación deberá ser informada favorablemente por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.*

III.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

*Debería revisarse su estructuración a fin de adecuarla a lo previsto en la Norma Técnica de Planeamiento y separar los elementos descriptivos para incluirlos en la Memoria Informativa. Además se señala lo siguiente:*

- *El apartado 2.2.0 Propuesta. Especificación del objeto del PEPA, equivaldría al epígrafe 0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.*
- *El apartado 2.2.1 de delimitación del PEPA contiene elementos relativos a la subcategorización del suelo rústico. No obstante lo anterior, la justificación de la subcategorización del suelo rústico de protección, debe especificarse en el correspondiente apartado de Clasificación del Suelo (epígrafe 1.2. de la Norma Técnica de Planeamiento) y realizarse en base a lo previsto en los artículos 4 y 5 del Reglamento de Suelo Rústico. En relación con lo señalado con la Modificación de la Delimitación del Monte de Utilidad Pública, en principio se señala que debe clasificarse como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural la superficie de éste de acuerdo con la delimitación obrante en la Consejería de Agricultura, sin perjuicio de que de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Tercera puedan no clasificarse con dicha protección los terrenos que se indiquen en informe emitido por dicha Consejería.*
- *Se realiza una propuesta de zonificación urbanística que se referencia al plano O-0.3 de "zonificación y usos" y O-04 Acciones y usos pormenorizados, subdividiendo el ámbito en dos áreas: Ecológica y Recreativa. La nomenclatura de las subzonas de estas áreas debe ser coincidente en todos los documentos del Plan (Memoria, Fichas y Planos). Asimismo no deben existir contradicciones entre lo especificado en la Memoria Justificativa y lo regulado en la normativa del Plan, ya que, por ejemplo, se señala que se prohíben todas las construcciones en el área ecológica y en las fichas de la Zona E-2, E-3 y E-4 se prevén edificabilidades.*



Acta 2/2016

- Se señala en que las edificabilidades que se prevén han de materializarse en terrenos de dominio público. En este sentido debe justificarse la limitación de usos terciarios a su implantación en terrenos de dominio público, así como la posibilidad de implantar tales usos en terrenos demaniales.
- Existen referencias a unas Normas Urbanísticas que no acompañan el documento.

IV.-NORMAS URBANÍSTICAS

Debe aportarse un documento de Normas Urbanísticas de acuerdo con lo previsto en el art. 84.2 del Reglamento de Planeamiento.

V.-FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN

Debe aclararse que la división y regulación de estos ámbitos no corresponde a la ordenación detallada sino a la estructural, de acuerdo con el artículo 24.1.f) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Además se observan las siguientes deficiencias:

- No se regula la ordenación de parte de los terrenos clasificados como suelo rústico de protección y otros de reserva.
- En algunas fichas la regulación de los usos no aparece completa.
- Respecto al contenido se estará a lo dispuesto en el apartado 6.

CONSIDERACIONES RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN, ZONIFICACIÓN Y REGULACIÓN. (1)

(1)

1 Respecto a la clasificación de los terrenos rústicos, la categorización y subcategorización deberá justificarse en relación con lo previsto en los artículos 4, 5 y 6 del Reglamento de Suelo Rústico, pudiendo existir protecciones superpuestas. En este sentido se observa:

- No se establece en el plano la delimitación del suelo rústico no urbanizable de protección ambiental en el que debe incluirse la zona de policía de cauces y el perímetro del área de captación de agua para el abastecimiento público de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1.a) 1 del Reglamento de Suelo Rústico. Dicha delimitación debe realizarse aunque se superponga a la del SRNUEP natural.
- Respecto a los elementos del Patrimonio Cultural que figuran en la documentación de información (entorno del BIC Santuario de Nuestra Señora de Belén que figura en el Real Decreto 17/1991, de 11 de enero por el que se declaró Bien de interés Cultural con la categoría de monumento y ámbitos de prevención y protección arqueológica), de acuerdo con lo que señale el informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, deberán, en su caso, clasificarse como SRNU de especial protección cultural los que queden integrados en el ámbito del Plan Especial.
- Respecto al Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Natural, debe incluir la totalidad del ámbito del Monte de Utilidad Pública delimitado por la Consejería de Agricultura, pudiendo únicamente excluir del mismo los terrenos que expresamente se señalen en el informe de dicha Consejería de acuerdo con la disposición adicional tercera del Reglamento de Suelo Rústico.
- Deben clasificarse como SRNUEP de infraestructuras las zonas servidumbre de la línea eléctrica de alta tensión y del gaseoducto que transcurren por el ámbito. Respecto a la banda de servidumbre de carreteras y ferrocarriles, que



Acta 2/2016

## VI.-PLANOS DE ORDENACIÓN

*No se entiende la división ente planos de ordenación estructural y detallada pues, como ya se ha advertido, la regulación establecida corresponde a la ordenación estructural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24.1f) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

*Respecto a los planos se realizan las siguientes observaciones:*

▪ **Planos de delimitación del plan. Clasificación del Suelo Propuesta y ámbito de Ordenación:**

---

*debe clasificarse como SRNUEP, se ajustará a lo señalado al respecto en la normativa vigente: Ley 37/2015, de Carreteras, Ley 38/2015 del Sector Ferroviario y Ley 9/1990, de Carreteras y Caminos.*

1) *Respecto a zonificación establecida y las condiciones que se establecen se señala:*

- *La zonificación establecida y su regulación no pueden en ningún caso considerarse determinación de la ordenación detallada, ya que pertenecen a la ordenación estructural de acuerdo con el artículo 24.1.f) del TRLOTAU los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.*
- *Debe regularse de acuerdo con las Instrucciones Técnicas de Planeamiento no sólo la parcela mínima sino también la ocupación máxima, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9.1.e) del Reglamento de Suelo Rústico.*
- *La categoría del suelo rústico de cada zona se ajustará a lo previsto en los artículos 4, 5 y 6 del Reglamento de Suelo Rústico, recordándose que deben respetarse todas las protecciones que se superponen. En este sentido, deberán constar en las fichas todas las categorías de protección, debiéndose tener en cuenta todas las restricciones previstas en la correspondiente legislación sectorial.*
- *En relación con los usos previstos en suelo rústico deben señalarse los permitidos y los prohibidos siendo impropio de esta clase de suelo el establecimiento de un uso mayoritario terciario, como el que se señala en la ficha de la zona R-4.*
- *La posibilidad de construir locales de guarda debe ajustarse también a lo dispuesto para el uso principal en el Reglamento de Suelo Rústico y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, no pudiendo autorizarse si existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con la legislación urbanística.*
- *Se observan discrepancias entre la regulación de las fichas correspondientes y lo especificado en la memoria justificativa ya que de acuerdo con la Memoria se prohíben todas las construcciones en dicha área y de acuerdo con las fichas de tres de las áreas cabe la materialización de edificación. En el área cultural R-1 tampoco hay total coincidencia entre los usos referidos en la Memoria respecto a los usos que figuran en la ficha, ya que en esta última no se mencionan usos culturales y educativos y se permiten usos terciarios. Asimismo en algunos casos aparecen párrafos incompletos en la regulación.*
- *Debe establecerse una regulación para el suelo rústico protegido y de reserva incluido en el ámbito que no se incluye ni en el área ecológica ni en el área recreativa.*

- 2) *Respecto a las acciones relativas a dotar de ciertos servicios urbanísticos al ámbito como red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red eléctrica de baja tensión y alumbrado público se recuerda que rústico debe mantenerse al margen del proceso urbanizador, preservándose el carácter rural del mismo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 54.3 del TRLOTAU, que establece que las condiciones que prevea la ordenación territorial y urbanística para materializar el uso en edificación deberán: a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.*



Acta 2/2016

- *Se plantea la adaptación de la clasificación del suelo rústico al TRLOTAU en el ámbito del Plan. En todo caso, de acuerdo con el artículo 39.9 del TRLOTAU habrá de incluirse un plano refundido del relativo a la clasificación del suelo y delimitación de zonas protegidas del vigente PGOU que incluya la adecuación a la vigente legislación de la clasificación del suelo rústico en el ámbito pero no altere la clasificación del suelo fuera del mismo.*

- *Aunque se superpongan con otras, se deberán reflejar todas las categorías de protección establecidas, de acuerdo con los artículos 4 y 5 del Reglamento de Suelo Rústico, y que se recogen en la documentación de ordenación aportada: suelo rústico de especial protección ambiental en la zona de policía de cauces y área circundante al pantano y laguna del vínculo, suelo rústico de especial protección cultural en los ámbitos de prevención y protección del patrimonio señalados en el plano de afecciones y entorno del BIC, si afectaran al ámbito. También se señalarán como suelo rústico de especial protección de infraestructuras las zonas de servidumbres de líneas eléctricas que figuran en la documentación del Plan de Ordenación Municipal. Respecto al Monte de Utilidad Pública, la superficie catalogada como tal, de acuerdo con la documentación obrante en la Consejería de Agricultura, deberá clasificarse como SRNUEP natural.*

▪ *Respecto a los planos de ordenación detallada, referentes a las distintas zonas de ordenación urbanística, deberán categorizarse como de ordenación estructural, de acuerdo con el artículo 24.1.f) del TRLOTAU. Se advierte que parte del ámbito, no queda incluida en ninguna zona y debería especificarse su regulación.*

VIII. CATÁLOGO: *No se aporta un documento de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, y dada la existencia de elementos patrimoniales dignos de protección, de acuerdo con el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Especial debe completarse con dicho documento."*

Tras la aprobación inicial del Plan Especial por el Pleno Municipal, el Ayuntamiento de Almansa de acuerdo con el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, deberá remitir a la Consejería de Fomento solicitud de aprobación definitiva acompañada del expediente administrativo completo debidamente autenticado y tres ejemplares del documento en soporte papel y en soporte informático debidamente diligenciados. »



**Acta 2/2016**

**4. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD-4 "ANTONIO MAURA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA. INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 38.3 Y 39.3 DEL TRLOTAU Y 141.2, 139.2 Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP. 13/14 CU).**

A las 12:00 horas continúa la Ponente con el siguiente punto de orden del día, señalando los antecedentes, las consideraciones y conclusión expuestas en su informe técnico de 29 de febrero de 2016, haciendo especial mención al tema del dominio público del ferrocarril y a la modificación de la normativa de ferrocarriles (Ley 38/2015 del Sector Ferroviario), en lo concerniente a la banda de zona de dominio público del ferrocarril, que pasa de 8 m. a 5 m. con la nueva normativa, lo que incide en determinar el destino urbanístico y cómo queda la ordenación de los 3 m. excedentes de los 5 actuales, para evitar que queden como espacio residual.

Tras el debate planteado, y con el fin de obtener una ordenación más homogénea se decide sugerir al Ayuntamiento la calificación como zona verde pública de dicha franja de 3 m., dado que la zona verde EL-9 propuesta tiene, por sí misma, unas dimensiones inferiores a las requeridas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, siendo sólo computable su superficie en conjunto con la zona verde EL-8.

Por último, la Ponente hace mención a la reserva de suelo para vivienda protegida, indicando que actualmente la Ley 8/2014 de modificación de la Ley de Comercio de Castilla-La Mancha no distingue, y por ello, es preciso justificar la falta de previsión de la reserva bien en base a la previsión de un 10% en la totalidad del suelo urbanizado sujeto a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o en la posibilidad de aplicar su Disposición transitoria quinta relativo a la regla temporal de aplicación excepcional de la reserva.

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), artículo 139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 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, a la vista del contenido y documentación del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Unidad-4 "Antonio Maura" del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, y sobre la base del informe de la Técnico Superior de Apoyo de 29 de febrero de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE de manera condicionada a lo siguiente:

- Debe señalarse como sistema general de infraestructuras la zona de dominio público del ferrocarril, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.1 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario.




**Acta 2/2016**

- A la vista de la nueva redacción del artículo 24.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, es preciso justificar, de acuerdo con la legislación vigente, la falta de previsión de la reserva de vivienda protegida, bien en base a la previsión de un 10% en la totalidad del suelo urbanizado sujeto a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización o en la posibilidad de aplicar la Disposición transitoria quinta "*Regla temporal de aplicación excepcional de la reserva mínima de suelo para vivienda protegida*", de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.


- En el cuadro de características del planeamiento debe rectificarse el porcentaje de la superficie del E-9 y del total de zonas verdes, así como la de la banda de dominio público respecto de la superficie total, pues son erróneos.

Por otra parte, en orden a obtener una mayor homogeneidad de la ordenación, y dado que la zona verde EL-9 propuesta tiene, por sí misma, unas dimensiones inferiores a las requeridas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, siendo sólo computable su superficie en conjunto con la zona verde EL-8, y que la actual legislación del sector ferroviario establece una banda de 5 m para las zonas urbanas que cuenten con el planeamiento preciso para su ejecución, y que la franja de 3 m que excede de los 5 m señalados podría quedar sin destino urbanístico, como un espacio residual, se sugiere al Ayuntamiento la calificación como zona verde pública de los terrenos que excedan la franja de 5 m de dominio público.



Una vez completado y subsanado el expediente con lo anteriormente señalado, procederá la remisión del mismo al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, a fin de que emita el informe previsto en el artículo 39.3 Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.»

**5. ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE LA ALINEACIÓN ENTRE LAS PARCELAS 208 Y 221(A) DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "MONTE BOYAL" PROMOVIDO POR INDUSTRIAS DE ALIMENTACIÓN BOLIVAR S.L., EN CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3. DEL TRLOTAU Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP. 3/16 TO).**



A las 12:24 horas prosigue con el quinto punto del orden del día D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, como Ponente, exponiendo el objeto, tramitación, determinaciones y conclusión expuestos en su informe del Técnico Superior y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 11 de marzo de 2016.

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



**Acta 2/2016**

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.j) 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, a la vista del contenido y documentación del Estudio de Detalle, y sobre la base del informe técnico del Técnico Superior y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 11 de marzo de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la nueva zonificación de zonas verdes del Estudio de Detalle que reajusta la alineación entre las parcelas 208 y 221(A) del Polígono Industrial "Monte Boyal" en Casarrubios del Monte (Toledo).»

**6. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE YESTE (ALBACETE).  
CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE, SECTOR "EL PINICO". INFORME SEGÚN LOS  
ARTÍCULOS 39.5 DEL TRLOTAU Y 120.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (EXP.  
1/16 AB).**

A las 12:26 horas prosigue la Ponente con el siguiente punto señalando el objeto, determinaciones, consideraciones y conclusión expuestos en su informe técnico de 15 de marzo de 2016; señalando, por último, que las calles llevan itinerarios mixtos, debiendo plantearse la puntualización de que, en todo caso, se cumpla la normativa de accesibilidad.

D. Jesús Irala Santos deja puntualizado que el expediente no ha llegado ni siquiera para consultas a Cultura en Albacete, y la Ponente señala que ha pasado el expediente a la Comisión de Concertación Interadministrativa donde hay un representante de Cultura. Y D. José Antonio Carrillo Morente señala que se verá esta cuestión con la Dirección Provincial de Cultura en Albacete.

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), artículo 120.3 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.k) 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, a la vista del contenido y documentación de la Modificación Puntual, en atención al informe técnico del Técnico Superior y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 10 de marzo de 2016, y dado que se considera que se satisfacen los principios rectores de la actividad urbanística y se cumplen los estándares legales de calidad de la ordenación establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Planeamiento, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la innovación del Plan denominado «*Modificación nº 5 de las*



**Acta 2/2016**

*Normas Subsidiarias de Yeste. Clasificación de Suelo Urbanizable Sector "El Pinico"», promovida por el Ayuntamiento de Yeste (Albacete).*

En todo caso, se deberá observar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad

Se recuerda que el requerimiento de la legalización implicará, en su caso, la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador (artículo 179 del TRLOTAU).»

7. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA AERÓDROMO Y MUSEO DE LA AVIACIÓN EN EL POLÍGONO 6, PARCELA 224 DE TINAJEROS, SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA Y/O GANADERO, CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. CALIFICACIÓN SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TRLOTAU Y 42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO (EXP. SR 1/16 AB).

A las 12:30 horas prosigue la Ponente con el siguiente punto señalando el objeto, determinaciones, consideraciones y conclusión expuestos en su informe técnico de 15 de marzo de 2016.

D. Jesús Irala Santos comenta, igual que en el caso anterior, que el expediente desde Cultura en Albacete, en tanto que el proyecto conlleva movimiento de tierras, no se han llegado a plantear consultas. A lo que la Ponente indica que cuando hay afecciones es cuando se plantean consultas. Y el Vicepresidente Primero indica que, de todos modos, se verá esta cuestión, al igual que la anterior, con la Dirección Provincial de Cultura en Albacete.

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

«De conformidad con los artículos 64.4 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), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) 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, obtenida la Declaración de Impacto Ambiental favorable del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, así como la Resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), por la que se autoriza el aeródromo, a la vista de los informes favorables que constan en el expediente del Ayuntamiento de Albacete, y sobre la base del informe técnico de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 10 de marzo de 2016, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística, solicitada a instancia de AERoclub ALBACETE, para las obras de aeródromo deportivo y museo de la aviación en la parcela 224, del Polígono 6 de Tinajeros, en el término municipal de Albacete, en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3, por su interés agrícola y/o ganadero, en





**Acta 2/2016**

el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, aprobado definitivamente en el año 1999.

Se establecen las siguientes determinaciones de su contenido:

Características del aprovechamiento

<b>Clasificación</b>	<b>Suelo no urbanizable de especial protección, por su interés agrícola y/o ganadero CP-3</b>
<b>Uso</b>	<b>Aeródromo deportivo y museo de aviación</b>
<b>Superficie mínima parcela</b>	<b>140.835 m<sup>2</sup></b>
<b>Ocupación máxima edificación</b>	<b>Total 67.295 m<sup>2</sup> 47,78% &lt; 50% (70.417,5 m<sup>2</sup>) Edif. 1.440 m<sup>2</sup> 1,02% &lt; 1,5% (2.112 m<sup>2</sup>)</b>
<b>Retranqueos</b>	<b>10 m lindero 6 m vallado a eje camino 52 m a eje de camino</b>
<b>Altura máxima</b>	<b>4 m a alero 5 m a cumbrera</b>
<b>Superficie replantación</b>	<b>14 ha en parcela de Villarrobledo</b>

*(Handwritten signatures)*



Acta 2/2016

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental favorable del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de 5 de Octubre de 2012; y en la Resolución de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), por la que se autoriza el aeródromo, de 11 de agosto de 2015.

Así mismo se establece una superficie de replantación de 14 hectáreas, ubicadas fuera de la parcela del aeródromo.

El Ayuntamiento, por su parte, deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR].
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.»

8. INFORME DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA INSTALACIÓN DE UN DEPÓSITO DE ACUMULACIÓN DE AGUAS QUE POTENCIALMENTE PUEDEN CONTENER HIDROCARBUROS, EN EL ÁREA DE SERVICIO SITUADA EN EL MARGEN DERECHO DE LA AUTOPISTA DE PEAJE R-4, P.K. 19,700, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SESEÑA (TOLEDO). INFORME DE CALIFICACIÓN SEGÚN EL ARTÍCULO 65.2 DEL TRLOTAU Y 37.5 DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO (EXP. SR 3/16 TO).

A las 12:35 horas la Ponente procede a iniciar la exposición del octavo punto del orden del día, señalando el objeto, tramitación, determinaciones y propuesta de su informe del Técnico Superior y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 11 de marzo de 2016.



**Acta 2/2016**

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

«De conformidad con los artículos 65.2 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), artículo 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.r) 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 OTORGAR la calificación urbanística, solicitada a instancia de Gestor Integral de Vertidos de la empresa Cepsa, en representación de Cedipsa, para la instalación de un depósito de acumulación de aguas que potencialmente pueden contener hidrocarburos, en el Área de Servicio situada en el margen derecho de la Autopista de Peaje R-4, P.K. 19,700, en el término municipal de Seseña (Toledo).

Se establecen las siguientes determinaciones de su contenido:

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR), y que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU.»



Acta 2/2016

9. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SAU-2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BARRAX (ALBACETE). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 13/15 AB).

A las 12:36 horas procede a exponer el punto noveno del orden del día D<sup>a</sup> Elvira Cabañas Plana, señalando el objeto, antecedentes de hecho, ordenamiento jurídico, análisis de la causa de resolución invocada y los efectos de ésta, de conformidad con lo expuesto en su informe jurídico de fecha 1 de marzo de 2016.

D. Emilio Díaz Bravo pregunta a la Ponente si la resolución del PAU es previa a la Sentencia contencioso-administrativa, a lo que contesta la Ponente que es posterior, habiendo transcurrido seis meses desde el requerimiento de presentación de nueva documentación al agente urbanizador, sin que lo haya presentado, además, señala que después va el expediente al Consultivo.

D<sup>a</sup> Palmira Delgado Martín sale de la Sala de Juntas a las 12:57 horas, y, seguidamente, la Ponente expone la propuesta de informe favorable.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros 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, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), 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 del SAU-2 de las Normas Subsidiarias de Barrax (Albacete), acordada a favor de la mercantil "Viviendas El Lago, S. L.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente acuerdo, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra f) del artículo 206 de la Ley de Contratos del Sector Público, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.

Lo anteriormente expuesto, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones expuestas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano de fecha 1 de marzo de 2016 y conforme al siguiente tenor del mismo:

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



Acta 2/2016

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 sus efectos.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen 58/2013 de 6 de marzo) la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe adoptar *“cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.”*

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

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

En relación con la primera de estas cuestiones debemos considerar la fecha en que se produjo la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cuya resolución ahora se pretende. Según la documentación obrante en el expediente el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia se aprobó y se adjudicó el 6 de abril de 2009, siendo el texto normativo vigente en el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), cuyo artículo 125 referente a presentaba el siguiente tenor literal:

*“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas”.*

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del citado TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”.*

Teniendo en cuenta que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 6 de abril de 2009, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento La Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP).



**Acta 2/2016**

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

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

Como se puede observar el artículo citado no establece un procedimiento específico para la resolución, no obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *“tempus regit actum”*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 1 de octubre de 2015. Lo anterior determina que para la resolución del Programa debamos acudir al procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

**SEGUNDA.** Como ya se indicó en la Consideración precedente, la aplicación del principio *“tempus regit actum”* al procedimiento instruido determina que aquél deba ajustarse a la regulación vigente en el momento de su inicio, producido por acuerdo de 1 de octubre de 2015.

Dicha regulación se encuentra recogida en el citado Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del TRLOTAU, que dispone al efecto en su artículo 114, apartados 2 y 3, que el procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada requiriéndose durante su instrucción el cumplimiento de los siguientes trámites:

- a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.
- b) Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.
- c) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.
- d) Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión.



Acta 2/2016

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Barrax se observa que aquel se inicia de oficio mediante acuerdo de fecha de 1 de octubre de 2015 otorgando un plazo de audiencia de diez días hábiles. Respecto al resultado de dicho trámite se aporta certificado del Secretario Municipal de 18 de diciembre de 2015 en el que se precisa:

- Que se ha procedido a notificar en la forma legalmente prevista el acuerdo de resolución a todos los interesados que aparecen en el procedimiento.
- Que durante el plazo de información pública se ha formulado alegación por parte del Agente Urbanizador en la que se opone a la resolución del Programa de Actuación Urbanizadora.

Constan asimismo los informes técnicos y jurídicos municipales, ambos de fecha 7 de octubre de 2015, a los que se alude en el apartado b) del párrafo segundo del artículo 114 del RAE.

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

Continuando con los aspectos procedimentales, debemos pronunciarnos acerca del plazo del procedimiento. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora es de seis meses desde su inicio, habiéndose iniciado en el presente caso mediante Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de fecha 1 de octubre de 2015. Consta, asimismo, Decreto de Alcaldía de fecha 21 de enero de 2016 mediante el que se acuerda la suspensión del plazo para resolver y notificar la resolución, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.5, letra c), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por todo lo anterior, se constata que el plazo de seis meses previsto aún no ha transcurrido.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2 d) del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*.

En el presente caso, en tanto que el urbanizador ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU durante el trámite de audiencia concedido al efecto, se deberá recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *“El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. [...]”*.



Acta 2/2016

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

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

De tal modo, será el momento de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora el que determinará la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 6 de abril de 2009, las causas de resolución planteadas en este caso y los efectos de las mismas habrían de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en la Ley 30/2007, de 30 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

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

- a) *La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 73 bis.*
- b) *La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.*
- c) *El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.*
- d) *La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en la letra c) del apartado 2 del artículo 96.*
- e) *La demora en el pago por parte de la Administración por plazo superior al establecido en el apartado 6 del artículo 200 o el inferior que se hubiese fijado al amparo de su apartado 8.*
- f) *El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato.*
- g) *La imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados o la posibilidad cierta de producción de una lesión grave al interés público de continuarse ejecutando la prestación en esos términos, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a lo dispuesto en el título V del libro I.*
- h) *Las establecidas expresamente en el contrato.*

Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en esta Ley".





Acta 2/2016

A la vista de los informes técnicos de 30 de julio y 7 de octubre de 2015 se constata que el motivo en el que el Ayuntamiento de Barrax se basa para fundamentar la resolución del PAU es el incumplimiento, por parte del urbanizador, del plazo de seis meses previsto en el Convenio Urbanístico para presentar el Proyecto de Urbanización conforme a *“los criterios marcados en la sentencia nº 139 de fecha 20 de mayo de 2014, una vez notificado al agente urbanizador el acuerdo de pleno adoptado en fecha 14 de noviembre de 2014”*, encajando dicho incumplimiento en las causas de resolución previstas en las letras f), g) y h) del artículo 223.1 del Texto Refundido de la Ley de contratos del Sector Público (TrLCSP).

Respecto a lo anterior, debemos precisar en primer lugar que la legislación invocada a la hora de apreciar las causas de resolución, tal y como hemos puesto de manifiesto al inicio de la presente Consideración, dada la fecha de adjudicación del contrato, viene constituida por las prescripciones contenidas en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y en concreto por lo dispuesto en el artículo 206 de dicho cuerpo normativo. No obstante, las causas contenidas en las letras f), g) y h) del artículo 223.1 del TrLCSP a las que por error se hace referencia encuentran su reflejo en las letras f), g) y h) del artículo 206 LCSP.

Por lo que respecta a la primera causa prevista en el artículo 206, letra f), de la LCSP, *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato”*, es necesario señalar que, según el primer apartado de la Estipulación Cuarta del Convenio Urbanístico de 20 de julio de 2009, el primer requisito que se establece para el desarrollo del PAU es la presentación del Proyecto de Urbanización dentro del plazo de seis meses *“desde la firma del convenio”*. Si bien es cierto que según consta en el expediente el agente urbanizador presentó el Proyecto de Urbanización con fecha 23 de diciembre de 2009, esto es, dentro del plazo de seis meses establecido en el convenio urbanístico, no lo es menos que éste adolecía de un defecto de forma por los sobrecostes de urbanización recogidos en el Presupuesto de Ejecución Material en relación con la Proposición Jurídico-Económica presentada, motivo por el cual dicho Proyecto no fue aprobado por el Ayuntamiento de Barrax, conforme al informe emitido por el Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en el que se indicaba que no se daban las circunstancias legales exigidas en el artículo 115.4 de TRLOTAU para realizar la retasación de costes recogida en el Proyecto.

Esta circunstancia se dirimió ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Albacete, el cual, con fecha 20 de mayo de 2014, dictó sentencia estimando parcialmente la retasación de los costes de urbanización inicialmente previstos en el Anteproyecto de Urbanización. En ejecución de esta sentencia, mediante Acuerdo de Pleno de 14 de noviembre de 2014, el Ayuntamiento de Barrax aprobó la retasación de las partidas y capítulos indicados en la misma, instando al agente urbanizador a recalcular el cuadro del precio del Programa de la Propuesta Jurídico-Económica así como a presentar un nuevo Proyecto de Urbanización acomodado en su presupuesto a esta retasación de costes, requerimiento que fue notificado a la mercantil *“VIVIENDAS EL LAGO, S.L.”* con fecha 26 de diciembre de 2014, sin que hasta la fechas haya sido atendido por el urbanizador.

Por tanto, de conformidad con la Estipulación Cuarta del Convenio Urbanístico de 20 de julio de 2009, y en virtud del requerimiento municipal de subsanación del Proyecto de Urbanización acomodado al Acuerdo de Pleno de fecha 14 de noviembre de 2014,



**Acta 2/2016**

ejecutando y cumpliendo de esta forma con la sentencia del Juzgado de lo contencioso, efectuado al agente urbanizador el día 26 de diciembre de 2014, sin que hasta la fecha éste haya presentado documento alguno al respecto, el plazo máximo de seis meses indicado en el Convenio para presentar el Proyecto de Urbanización finalizó el día 26 de junio de 2015, entendiéndose con ello que el agente urbanizador ha incumplido el primero de los compromisos por él asumidos en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SAU-2 de las NNSS de Barrax.

Una vez constatada la existencia de un incumplimiento de las obligaciones recogidas en el Convenio Urbanístico y en la Proposición Jurídico-Económica suscritos por parte de mercantil adjudicataria del PAU, procede dilucidar si las obligaciones objeto de incumplimiento pueden ser calificadas como "esenciales" a efectos de lo previsto en la letra f) del artículo 206 de la LCSP. Como hemos visto, el artículo 206 LCSP mantiene, respecto a la normativa precedente, la condición de "esencial" de la obligación cuyo incumplimiento legitima la eventual resolución del contrato, si bien introduce un requisito inexistente hasta ese momento: el que exige que esas obligaciones esenciales estén calificadas como tales en los pliegos o en el contrato, lo que comporta una mayor garantía de seguridad jurídica tanto a la Administración como al contratista, que siempre podrá saber de manera anticipada cuáles de sus incumplimientos podrán justificar el inicio de la potestad resolutoria del contrato por la Administración.

En el supuesto que nos ocupa, la estipulación cuarta del Convenio suscrito recoge bajo el título "*Plazos de trámites y ejecución de las obras*" la obligación por parte de la mercantil adjudicataria del PAU de presentar el Proyecto de Urbanización de conformidad con "*los compromisos realizados por el agente urbanizador en su Proposición Jurídico-Económica*" y "*en el plazo máximo de seis Meses desde la firma del presente documento*", si bien no dota la no cumplimentación de dicha obligación de efectos resolutorios del contrato tal como exige el tenor literal del art. 206 LCSP. Ello nos lleva a plantear si, como se pretende, la falta de aportación del Proyecto de Urbanización por parte de la mercantil adjudicataria, que constituye el presupuesto para la ejecución de las obras, puede estimarse como causa de resolución del mismo sin que esté prevista expresamente en los pliegos o en el contrato que rigen la contratación. En este sentido, la doctrina del Consejo de Estado y la jurisprudencia afirman que el criterio predominante es que el incumplimiento sea de carácter esencial a pesar de que no sea citado como tal en los pliegos o el contrato, citando algunos supuestos. Se trata de evitar las desfavorables consecuencias que para el interés general se podrían derivar de una interpretación estricta de la norma que impidiese la resolución ante incumplimientos de obligaciones esenciales no recogidos expresamente, por el hecho de una defectuosa elaboración de los pliegos o del contrato.

Además, la exigencia legal de consignación de los incumplimientos de las obligaciones esenciales del contrato no puede suplir a los elementos que son "esenciales" de dicho contrato según el propio ordenamiento jurídico, y que cuando son transgredidos deben dar lugar a la nulidad o resolución. Es decir, los pliegos deberán recoger aquellas causas que, precisamente, por no ser a priori esenciales, el órgano de contratación quiere otorgarles tal carácter, pero ello sin perjuicio de poder considerar como causa de resolución un incumplimiento que afecte a un elemento esencial del contrato. Esta es la finalidad de la norma, interpretación teleológica que debe estar presente en su aplicación."



Acta 2/2016

En el supuesto que nos ocupa, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 111 TrLOTAU toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia. De acuerdo con lo expuesto, la redacción y aprobación de un proyecto de urbanización se configura como requisito imprescindible para proceder a la ejecución de las obras objeto de urbanización por lo que la no aportación del mismo por el Agente Urbanizador impide que puedan comenzarse las obras de urbanización objeto del Programa e impide que se realice el objetivo esencial del contrato que no es otro que la completa urbanización del ámbito en cuestión, lo que no ofrecería duda en cuanto a la clasificación como esencial de la urbanización.

En relación con lo anterior, es doctrina plenamente consolidada la que declara causas de resolución en el contrato de obras por incumplimiento de obligaciones esenciales entre otras la existencia de errores graves y sustanciales en el proyecto elaborado por el propio contratista (STS 15 de julio de 2002) o la desobediencia a las órdenes dadas por la Administración (Dictamen del Consejo de Estado 653/2002, de 11 de abril). En este sentido debemos precisar que el Anteproyecto de Urbanización no se realizó con la diligencia debida lo que motivó la posterior modificación de los gastos de urbanización en el Proyecto de Urbanización, en base a circunstancias sobrevenidas que, como hemos visto, no han resultado suficientemente acreditadas y que han paralizado la tramitación del expediente.

Asimismo tampoco han resultado atendidos los requerimientos de la Administración en orden a aportar los informes técnicos de la compañía suministradora ni el Proyecto de Urbanización y la Proposición Jurídico Económica debidamente modificados.

Todo lo anterior tiene como consecuencia que se impida la cumplimentación de las restantes como la redacción del proyecto de reparcelación y la consiguiente ejecución de las obras habiendo transcurrido el plazo legal máximo de vigencia del Programa sin que hayan siquiera comenzado las obras.

Por lo que respecta a las causas de resolución recogidas en las letras f), g) y h) del artículo 206, relativas a *“La imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados o la posibilidad cierta de producción de una lesión grave al interés público de continuarse ejecutando la prestación en esos términos”* y *“Las establecidas expresamente en el contrato”*, respectivamente, procede indicar que el informe técnico, de fecha 7 de octubre de 2015, concluye en relación a la primera de ellas que la desatención en el plazo marcado para proceder a la presentación del proyecto de urbanización revisten trascendencia legal y contractual para el interés público en juego, puesto que tal incumplimiento en el desarrollo del PAU produce dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público, como pudieran ser oposiciones y reclamación de daños y perjuicios de los propietarios de los terrenos. No obstante, esta posibilidad cierta de lesión grave al interés público no resulta suficientemente acreditada en el expediente remitido.

En cuanto a la causa recogida en la letra h) *“Las establecidas expresamente en el contrato”* debemos indicar que en el convenio urbanístico se recoge expresamente en la estipulación décima que *“Igualmente podrá declararse la caducidad del PAU cuando concluya su plazo de vigencia final sin que se cumplan sus previsiones ni medie prórroga para*

Acta 2/2016

su cumplimiento". En este sentido, se indica en el informe municipal que el incumplimiento de las obligaciones por parte del urbanizador y consiguiente paralización de la tramitación producen *"un claro incumplimiento contractual de las obligaciones asumidas por el agente urbanizador que revelan una voluntad clara de no atender los compromisos contraídos en el convenio urbanístico ni de ejecutar la sentencia de 20 de mayo de 2014, todo ello teniendo en cuenta que según el artículo 110.3 del TRLOTAU la vigencia de un PAU preverá el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio."* La vigencia del Programa se fija en la estipulación "Undécima" de conformidad con lo estipulado en el art. 110.3 b) TrLOTAU que prevé, salvo prórroga, la conclusión de las obras de urbanización en un plazo máximo de cinco años desde el inicio de aquellas habiendo transcurrido en el supuesto que nos ocupa, casi siete años desde la adjudicación y firma del convenio, sin que el adjudicatario haya iniciado el cumplimiento de las obligaciones que asumió lo que afecta a la prestación principal del convenio que ha sido inobservada en su totalidad.

Por último, procede determinar si ese incumplimiento puede o no ser calificado como culpable dados los diferentes efectos que, en cuanto a la incautación de la garantía y eventual responsabilidad por daños y perjuicios, comporta una u otra calificación. En materia de contratación administrativa se ha venido realizando una identificación de la culpa con diligencia en semejantes términos a lo expuesto en el art. 1104 CC. Así, el Dictamen 233/2007 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha no duda en señalar que el *"elemento culposo exigido en el art. 113.4 TrLCAP"*, cuya redacción es similar a la del artículo 208.3 LCSP de aplicación al supuesto de hecho, se *"incardina en el concepto de culpa"* según ésta es definida en el artículo 1104 CC. Trasladando este concepto al ámbito administrativo puede afirmarse que existe un incumplimiento culpable del contratista cuando actúa sin la diligencia debida o, en palabras de algunos autores, cuando infringe lo que se denomina *"diligencia promotora"*, entendida *"como el deber de esfuerzo para conservar la posibilidad de que la prestación sea cumplida y para remover los obstáculos e impedimentos que a tal posibilidad puedan oponerse de acuerdo con los parámetros establecidos en el título constitutivo de la relación obligatoria o directamente en la ley"*.

En el supuesto que nos ocupa se constata el abandono del contratista, sin causa aparente que lo justifique, de las obligaciones legales que le corresponden y que se concretan, fundamentalmente, en la aportación de un nuevo Proyecto de Urbanización acomodado a la retasación de los costes de urbanización acordados por el Municipio en ejecución de la sentencia de fecha 20 de mayo de 2014, proyecto habilitador para ejecutar las obras de urbanización objeto del Programa. En este sentido debemos manifestar que en la alegación efectuada por el mismo oponiéndose a la resolución del Programa, el único extremo que manifiesta es que no se le ha dado plazo alguno para el cumplimiento pero en ningún caso hace referencia a su intención de proseguir con el Programa ni justifica los motivos que le han llevado a no aportar la documentación requerida y continuar con la paralización del Programa. Lo anterior unido al hecho de que tampoco se procedió a cumplimentar el requerimiento relativo al informe de la compañía suministradora relativo a la instalación de un nuevo centro de transformación permite inferir una ausencia de voluntad por parte del urbanizador de proseguir con la tramitación a efectos de culminar la ejecución del Programa por lo que se puede considerar incumplimiento culpable imputable al urbanizador.



Acta 2/2016

No obstante sobre este extremo deberá pronunciarse la Administración actuante en la resolución que declare la extinción del Programa.

Justificadas las causas de resolución en el expediente municipal y su imputabilidad al urbanizador, debe tenerse en cuenta que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado según la cual cuando se aprecien causas concurrentes de resolución "*debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo*" (Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983 y núm. 2.271, de 19 de julio de 1996) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue la falta de presentación del Proyecto de Urbanización por parte del urbanizador que se caracteriza como incumplimiento de una obligación de carácter esencial tipificada en la letra f) del art. 206 LCSP .

A todo ello se ha de añadir que, teniendo en cuenta que han transcurrido más de seis años desde la adjudicación del PAU, que según el último informe técnico municipal de 7 de octubre de 2015, tras visita de inspección se ha comprobado que no se ha iniciado ningún tipo de obra en los terrenos objeto del mismo, 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 tales como:

*"a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.*

*b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlos en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.*

*c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:*

*1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o*

*2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.*

*d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes."*

**Acta 2/2016**

En el supuesto que nos ocupa, habrá que estar a lo dispuesto en las letras c) y d) del artículo expuesto.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 LCSP, cuyo apartados 3 y 4 prevén que *“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.*

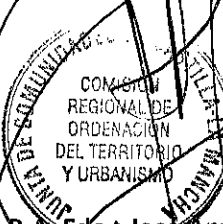

*En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable.”.*

En este sentido, y en relación con la garantía depositada mediante aval bancario, el propio convenio establece en el apartado 5 de la Estipulación décima, denominada “Penalizaciones y responsabilidad del agente urbanizador”, que *“La resolución de la adjudicación por el procedimiento legalmente previsto conllevará la efectividad de las garantías prestadas. El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios de fincas de resultado a terceros, a los cuales deberá indemnizar, como consecuencia de su incumplimiento en los compromisos derivados del presente convenio urbanístico y causantes de la resolución de la adjudicación, salvo cuando aquellos tengan su origen en causas de fuerza mayor, en una orden directa de la Administración Actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ésta”»*

**10. RUEGOS Y PREGUNTAS.**

Por último, se pasa al turno de ruegos y preguntas, y no habiendo, el Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da por finalizada la sesión, siendo las 13:00 horas del día quince de marzo de dos mil dieciséis.

Vº Bº  
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN



P.A. Ego \* José Antonio Carrillo Morente.  
Vicepresidente Primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo.: M.ª Carmen García Muñoz