



Acta 1/2018

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTES PRIMERO Y SEGUNDO:

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

VOCALES:

- Sra. Viceconsejera de Administración Local y Coordinación Administrativa.
Representada por D. Adolfo Garín Pezzi,
Jefe de Sección del Servicio de Régimen Jurídico de Administración Local y Coordinación Administrativa.
- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente.
Representado por D. Gerardo Morales Carrión,
Jefe del Servicio de Prevención e Impacto e Impacto Ambiental.
- Sr. Viceconsejero de Cultura.
Representado por D. Jesús Irala Sánchez,
Jefe de Sección del Servicio de Patrimonio y Arqueología.
- Sr. Director General de Industria, Energía y Minería.
Representado por D. Manuel Villaverde Fernández,
Jefe de Sección del Servicio de Minas.
- Sr. Director General de Protección Ciudadana.
Representado por D. Alejo de la Orden Muñoz-Redondo,
Jefe de Sección de Protección Civil.
- Sr. Director General de Acción Social y Cooperación.
Representado por D^a. Rosa Pérez Utrilla,
Coordinadora de Integración Social.
- En representación de la Dirección del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo,
D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.
- En representación del Excmo. Ayuntamiento de Albacete,
D. Juan Francisco Jerez Cabero,
Concejal de Urbanismo.
- En representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha,
D. David Rodríguez de Arce.
- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha,
D^a. Marina I. Alba Pardo.
- En representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha, D. Félix Ruíz Rabadán.

- Representante en materia de ordenación territorial y urbanística, D. Serapio Cabañas Páez.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha,
D^a. Araceli Muñoz de Pedro,
Directora del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

PONENTES:

- D^a. Virginia Cavia Cuesta,
Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.
- D^a. Elvira Cabanas Plana,
Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico.

SECRETARIA:

- D^a. Cristina Gómez Sánchez, Técnico Superior Jurídico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas y treinta minutos del día **16 de febrero de 2018**, 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 Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando como Presidente de la misma en sustitución de la Consejera de Fomento, agradece a todos los miembros su asistencia y da por iniciada la sesión.



Acta 1/2018

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, celebrada el 4 de diciembre de 2017.
2. Proyecto de Decreto de medidas en materia de urbanismo para facilitar el desarrollo de pequeños Municipios de la Región.
3. Instrucción nº 6 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, relativa a la exigencia de calificación urbanística en suelo rústico para las instalaciones de comunicaciones electrónicas tras las innovaciones en la legislación estatal.
4. Plan Especial de Infraestructuras hidráulicas de saneamiento de las pedanías Iripeal y Taracena en el término municipal de Guadalajara. Informe según el artículo 36.2 del TRLOTAU, y los artículos 135.2.b) y 141.1 del Reglamento de Planeamiento. (EXP 01/18 GU).
5. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, para regular los espacios bajo cubierta o áticos. Informe según el artículo 37 del TRLOTAU, y el 136 del Reglamento de Planeamiento. (Exp. 11/17 GU).
6. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, que afecta a la Ordenanza nº 8. Edificación para usos terciarios y comerciales. Informe según el artículo 37 del TRLOTAU, y el 136 del Reglamento de Planeamiento. (Exp. 19/17 GU).
7. Modificación Puntual Nº 6 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento. (Exp. 22/17 CU).
8. Calificación urbanística para la legalización de una nave de uso agrícola y ampliación de la misma, en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana, en el polígono 93, parcelas 1080 y 80, en el término municipal de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU, y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 19/12 AB).
9. Calificación urbanística para la legalización y ampliación de una explotación canina en el polígono 1, parcelas 228, 274 y 32-a, "El Cañal", en suelo no urbanizable de especial protección por su alta productividad agrícola SRP.3, del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 3.3 de la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico; y según el 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU, y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 16/17 GU).
10. Calificación urbanística para reforma de la línea aérea de media tensión, derivación "Casa Molina", en suelo rustico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en el polígono 512 parcela 231, polígono 501, parcelas 1 y 2, polígono 95 parcela 183, polígono 511 parcela 216. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 1/18 AB).
11. Informe sobre la exención de parcela mínima en legalización y ampliación de nave para uso docente (autoescuela), en suelo rústico no urbanizable de especial protección agropecuaria del PGOU Ciudad Real, situada en la parcela 500 del polígono 208. Informe según el artículo 3.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (Exp: SR 17/17 CR)
12. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "Las Caleras" de las Normas Subsidiarias de Almagro (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 19/17 CR).
13. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del SAU 2+3 (actual SUB PE-12) del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 20/17 TO).
14. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial V del Plan de Ordenación Municipal de Quer (Guadalajara). Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 23/17 GU).
15. Ruegos y preguntas.

Acta 1/2018

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 4 de diciembre de 2017.

A continuación, siendo las 10:39 horas, se da por leída el acta correspondiente a la sesión celebrada el 4 de diciembre de 2017, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba en sus propios términos. Interviene D. Serapio Cabañas Páez, representante del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha, para manifestar que no consta incluido en la relación de asistentes de la anterior Comisión a pesar de haber asistido, circunstancia que confirma expresamente el Vicepresidente primero de la Comisión.

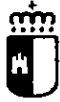
Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D^a Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal, y por D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, ambas funcionarias de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, 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 las ponencias sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. Proyecto de Decreto de medidas en materia de urbanismo para facilitar el desarrollo de pequeños Municipios de la Región.

A las 10:40 horas, la Ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, procede a iniciar la exposición del segundo asunto del orden del día referida a la presentación del Proyecto de Decreto de medidas en materia de urbanismo para facilitar el desarrollo de pequeños Municipios de la Región. Se indica que este Decreto tiene por objeto la modificación de varios preceptos del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de la LOTAU (RP) y del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la misma Ley (RSR), así como del Decreto 235/2010, de 10 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, con la finalidad de incorporar y/o mejorar ciertas determinaciones, y posibilitar una ejecución mínima y controlada en aquellos pequeños municipios que carecen de todo instrumento de planeamiento general y que, por ello, ven dificultada la puesta en marcha de buena parte de las iniciativas urbanísticas en sus respectivos términos municipales.

Procede la Ponente a exponer detalladamente cada una de las innovaciones propuestas. En primer lugar señala que esta modificación se aborda a partir de la modificación del Reglamento de Planeamiento en relación con tres aspectos: la adaptación de la regulación en materia de sistemas generales al TrLOTAU (artículo 19), las zonas verdes (artículo 24), y la modificación de la Disposición Transitoria Primera al objeto de permitir actuaciones puntuales en las zonas de borde de los cascos urbanos de los municipios que no cuentan con planeamiento y posibilitar la realización de actuaciones de reforma interior en sus cascos urbanos. Así mismo, se propone la modificación del procedimiento de aprobación de planeamiento general previsto en el artículo 135 del RP para adaptarlo a la nueva normativa.

Las modificaciones propuestas del Reglamento de Suelo Rústico van dirigidas a mejorar la regulación de la figura del núcleo de población para evitar interpretaciones diversas del artículo 10 del RSR, aclarar el contenido del número 2º) del apartado 1 del artículo 38, a efectos de especificar



Acta 1/2018

las medidas de reforestación, así como eliminar de las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del Reglamento las referencias a los valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares de los terrenos sectorialmente protegidos.

Finalmente, se propone modificar el citado Decreto 235/2010, de 10 de noviembre, para su adecuación a las innovaciones normativas posteriores, mejorar la coordinación y ejecución de las competencias de diversos órganos autonómicos, principalmente, de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo, procurando optimizar la labor que ya realizan, y ampliar de dos a cuatro el número de miembros que representan a los Colegios Profesionales.

A continuación, toma la palabra el Vicepresidente primero para manifestar la necesidad de tratar con Administración Local el concepto jurídico de entidades inferiores al municipio, dadas las dudas y la casuística que suscita el concepto de pedanía. Así mismo, indica que el Reglamento pretende establecer un ratio mínimo en relación con el diseño de zonas verdes, al ser de aplicación supletoria de las ordenanzas municipales. Y, por último, invita a los miembros de la Comisión Regional para que hagan cualquier observación, sugerencia o consideración que estimen procedente desde sus ámbitos competenciales para mejorar el texto, así como nuevas aportaciones ex novo, para su posterior estudio, otorgándose 20 días hábiles, indicándose que ello se otorgarán facilitará el contenido íntegro del proyecto de Decreto por medios telemáticos para que, en un plazo de 20 días hábiles, puedan realizarse las observaciones que se estimen procedentes, que se deberán dirigir a la Dirección General de Vivienda y Urbanismo .

Toma nuevamente la palabra la Ponente para hacer hincapié en las innovaciones introducidas en el diseño de zonas verdes y en las medidas de reforestación del RSR, interviniendo D. Gerardo Morales Carrión, representante de la Viceconsejería de Medio Ambiente para matizar que, en algunas ocasiones, se impone como condición medioambiental para las zonas verdes que no se urbanice ni se planifique como una zona verde normal, sino que se deje lo más natural posible, como por ejemplo los montes de utilidad pública que quedan englobados en algunos cascos urbanos. Se abre un pequeño debate entre la Ponente y D. Gerardo Morales, que concluye con la intervención de D. José Antonio Carrillo Morente para manifestar la conveniencia de que exista una coordinación entre ambos ámbitos.

Interviene D. Serapio Cabañas Páez, representante en materia de ordenación territorial y urbanística, para recalcar que en materia de reforestación es frecuente la implantación de viñedos y no de árboles productivos. Responde el Vicepresidente primero indicando que para evitarlo se ha introducido el término "especies arbóreas autóctonas" con la pretensión de la que regeneración de la masa forestal. Añade D. Serapio Cabañas que, respecto de las calificaciones urbanísticas, la dificultad estriba en que no se lleva a cabo la restauración de los terrenos a su situación inicial y, en muchas ocasiones, existe una falta de solvencia del responsable y/o la garantía depositada resulta insuficiente, por lo que habría que estudiar cómo evitar que esto se produzca puesto que el problema está regulado pero no solventado. D. José Antonio Carrillo resuelve que esta cuestión será objeto de estudio para su incorporación.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de todos los miembros presentes, **ACUERDA:**

"Dar traslado a los miembros de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la propuesta de Decreto de medidas en materia de urbanismo para facilitar el desarrollo de pequeños Municipios de la Región, para su estudio y análisis, otorgándose un plazo de 20 días hábiles para la presentación de observaciones, sugerencias o



Acta 1/2018

consideraciones a las mismas, que podrán ser enviadas a la dirección de correo electrónico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

A continuación se incorpora el texto íntegro del Decreto, en el que se han introducido en rojo los preceptos que se modifican o innovan:

PROYECTO DE DECRETO DE MEDIDAS EN MATERIA DE URBANISMO PARA FACILITAR EL DESARROLLO DE PEQUEÑOS MUNICIPIOS DE LA REGIÓN

La normativa autonómica en materia de urbanismo encabezada por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, TrLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 28 de mayo, ha sido objeto de un profuso desarrollo reglamentario fruto del cual se encuentran, entre otros, los Decretos 242/2004 de 27 de julio y 248/2004, de 14 de septiembre por los que se aprueban, respectivamente, los Reglamentos de Suelo Rústico y Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el 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 .

La presente iniciativa responde a un doble objetivo: por un lado, y teniendo como protagonistas a los pequeños municipios de la Región, se plantean una serie de medidas con el objetivo común de facilitar las actuaciones que, en materia de urbanismo, puedan plantearse en los mismos tomando en consideración sus especiales características y necesidades, y por otro, en el marco de los principios de transparencia y coordinación, se realiza una labor de adaptación de la normativa recogiendo los cambios a nivel competencial fruto de las recientes innovaciones legislativas, a la par que se mejora la coordinación y ejecución de las competencias de diversos órganos autonómicos, principalmente en lo que respecta a las Comisiones Provinciales y a la Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, procurando intensificar y optimizar la labor que ya realizan.

Dentro del primer grupo de medidas tendentes a procurar el desarrollo de los pequeños municipios de nuestra Región, se denota, por un lado, la necesidad de mejorar la regulación de la figura del núcleo de población actualmente consignada en el artículo 10 del Decreto 242/2004 de 27 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y a la vez de facilitar determinadas actuaciones en los municipios de menor tamaño cuyo impacto ambiental puede considerarse muy escaso y que pueden contribuir a la dinamización económica y social de los mismos.

En esta línea de medidas, y por lo que respecta a aquellos de menor población pero que ya cuentan con un planeamiento urbanístico general vigente, se procede a modificar el cómputo de los sistemas generales y haciendo uso de la habilitación legalmente establecida se permite la reducción sustancial de los mismos para los municipios de entre 2.000 y 10.000 habitantes. Con el mismo objeto se amplía asimismo la tipología de las zonas verdes y equipamientos públicos.

Por otro lado, se encuentra la realidad tan particular y compleja de las necesidades que en materia de urbanismo presentan los pequeños municipios de nuestra Región que carecen de todo instrumento de planeamiento general y que, por ello, ven dificultado en ciertos casos, el desarrollo de buena parte de las iniciativas de toda naturaleza que puedan plantearse en sus respectivos términos municipales. En este sentido, hay que poner de manifiesto que 291 Municipios de Castilla-La Mancha aún carecen de un planeamiento general que ordene sus



Acta 1/2018

territorios desde un punto de vista urbanístico lo que supone un porcentaje del 31,66 % del total de la Región, que si bien representan un 4,5 % de la población, merecen asimismo una respuesta adecuada a sus necesidades y demandas, más si se consideran las tan especiales circunstancias en que estas localidades mueven su desarrollo diario en el seno de amplios territorios de naturaleza rural, con una alta dispersión y una fuerte y constante pérdida de población, y donde las actividades en el medio natural cobran una importancia fundamental.

La carencia de instrumentos de planeamiento general vigente fuerza en estos municipios a reconducir sus iniciativas a instrumentos tan vetustos y ajenos al marco normativo vigente como son las Normas Subsidiarias Provinciales. Por ello, y a fin de posibilitar pequeñas actuaciones en los núcleos urbanos de estos municipios, y sin perjuicio de su necesaria dotación de instrumentos de planeamiento general conforme a los dictados del TrLOTAU, se hace preciso el proporcionar, desde la norma reglamentaria, una normativa acorde a la ya vigente y que sirva para atender las diferentes necesidades actuales y diarias que presentan este tipo de municipios para lo que se procede a modificar la Disposición Transitoria 1ª del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Finalmente, el Decreto 235/2010, de 10 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, tiene que ser objeto de la debida consideración a fin de recoger los cambios competenciales que en los distintos órganos autonómicos han sido introducidos por diversas innovaciones normativas ya en vigor tales como la emisión de informe sobre la excepción del cumplimiento del requisito de parcela mínima en actuaciones a desarrollar en suelo rústico. Asimismo, y a efectos de agilizar el funcionamiento y la coordinación de tales órganos en su labor diaria, se traslada la competencia a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio la emisión de informe de los planes de desarrollo en municipios de población superior a 20.000 habitantes.

En su virtud,

Dispongo:

Artículo uno. Modificación del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Uno. Se modifica la letra a) del apartado 5 del artículo 19, que pasa a tener la siguiente redacción:

a) Zonas verdes públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. En los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

A efectos de estos cálculos y cuando el planeamiento no establezca los porcentajes concretos o las edificabilidades correspondientes al uso principal y a los compatibles, se podrá entender



Acta 1/2018

como edificabilidad residencial el 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan para los núcleos urbanos, entendiéndose el 30% restante para otros usos compatibles.

En el caso de pedanías dentro de un municipio, cada pedanía se podrá tratar de forma independiente del núcleo urbano principal a efectos de necesidad o no de sistemas generales, pudiéndose realizar los cálculos de la edificabilidad residencial y sistemas generales correspondientes de manera individualizada para cada núcleo urbano.

Dos. Se añaden las letras d) y e) al artículo 24.1:

d) Bulevares o parques lineales: a modo de ejes lineales verdes que unen distintas zonas e incluso conectan los núcleos urbanos con el suelo rústico o elementos naturales. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres, pero sólo computará la superficie de los tramos cuyo ancho medio ajardinado sea igual o superior a 10 metros, en donde podrán integrarse carriles bici y zonas de juego o deporte al aire libre.

e) Pantallas verdes: los espacios verdes arbolados y ajardinados que sirven para la integración de los diferentes usos en la trama urbana o con el entorno periurbano. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres, pero sólo computará su superficie cuando se pueda inscribir un círculo de 20 metros de diámetro y se ajardinan con un mínimo de 100 árboles de porte alto por hectárea.

Tres. Se modifica la letra a) del artículo 24.2, que pasa a tener la siguiente redacción:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal. Cuando se trate de sistemas generales de espacios libres se podrán localizar en parajes o zonas de valor natural o cultural, debiéndose acondicionar adecuadamente tanto su superficie como su acceso desde los núcleos urbanos.

Cuatro. Se modifica la letra d) del artículo 24.2, que pasa a tener la siguiente redacción:

d) Dotarse con el mobiliario urbano y tratamiento acorde con su uso, así como ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, excepto en áreas de juego, que preferiblemente y, en concreto, en los ámbitos o sectores industriales, consistirá en el arbolado con la plantación de especies que sirvan para compensar las emisiones de CO₂ a la atmósfera de las actividades a desarrollar.

Cinco. Se modifica el apartado 2 a) del artículo 135, que pasa a tener la siguiente redacción:

2. Una vez concluida la redacción técnica del Plan correspondiente, la Administración promotora del mismo lo someterá simultáneamente a:

a) Información pública de toda su documentación, incluido el estudio de impacto ambiental, por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante todo el periodo de información, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el local o los locales del municipio o municipios afectados por la ordenación a establecer, que al efecto señale el edicto de publicación.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público de los planes comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

El Plan deberá someterse nuevamente a información pública, por el plazo mínimo y en la forma establecidos anteriormente, en cualquiera de los siguientes supuestos:



Acta 1/2018

a) En todo caso, cuando se produzcan modificaciones sustanciales respecto al documento sometido a información pública.

b) Cuando, tras la información pública, se incorporen al Plan nuevas determinaciones que no vengan derivadas de las alegaciones formuladas ni de los informes emitidos por otras Administraciones u organismos.

Seis.- Se modifica el apartado 3 del artículo 135, que pasa a tener la siguiente redacción:

3. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento Pleno u órgano competente de la Administración promotora del Plan o instrumento, resolverá sobre su aprobación inicial y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, notificando dicho acuerdo a los interesados en el procedimiento. Tras lo anterior, se remitirá el Plan o instrumento, debidamente diligenciado y acompañado de su expediente administrativo, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

Siete.- Se modifica la Disposición Transitoria Primera, que pasa a tener la siguiente redacción:

Los municipios que, a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose, en su caso, por las Normas Subsidiarias Provinciales sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:

- 1. En el suelo rústico se estará a lo dispuesto en el artículo 36 de este Reglamento.*
- 2. En los núcleos de población, así como en aquellas parcelas inmediatamente contiguas al último solar edificado o al viario de borde en el momento de entrada en vigor de esta disposición, y con un ancho máximo de 25 metros, se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.*

En todo caso, cada propietario deberá ejecutar y costear las obras complementarias de conexión a los servicios urbanos a través de la actuación edificatoria.

Las licencias urbanísticas que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, se soliciten para la edificación de parcelas inmediatamente contiguas al último solar edificado, requerirán informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con carácter previo a su concesión.

3. Asimismo, se podrán realizar operaciones de reforma interior en los cascos urbanos, siempre que no tengan la naturaleza de actuación urbanizadora, no entendiéndose, en este caso, como parcelación urbanística la posible división o segregación del suelo urbano que no provenga de la apertura y ejecución de nuevos viarios. Para ello, deberá redactarse previamente un Plan Especial que se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 141.1 de este Reglamento.

4. En todo caso, el número de nuevas viviendas en estos Municipios no podrá superar la mitad de los límites cuantitativos establecidos para los Municipios exentos de la formulación de Plan de Ordenación Municipal.

Acta 1/2018

Artículo dos. Modificación del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

Uno.-Se modifica la letra b) del artículo 10, que pasa a tener la siguiente redacción:

b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población así como la ampliación de los ya existentes.

1) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. El planeamiento general podrá establecer previsiones más restrictivas en la regulación de los supuestos en que existe riesgo de formación de núcleo de población en suelo rústico.

A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que sea éste aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

2) Asimismo, y salvo que el planeamiento general determine justificadamente otras distancias, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que éste cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

La regla anterior se excepcionará en los supuestos siguientes:

1ª) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2ª) Ampliación de actividades y construcciones existentes salvo aquellas de carácter residencial.

3ª) En Municipios o pedanías cuya población no exceda de 500 habitantes.

3) Igualmente se considera riesgo de ampliación o de formación de núcleo de población cuando se contengan, sin incluir la nueva edificación propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas, salvo que se trate de construcciones en situación de ruina legalmente declarada.

4) No se considerará núcleo de población la existencia o construcción de tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, cuando el uso de las mismas esté directamente vinculado a la explotación agropecuaria del terreno y no requieran o puedan llegar a demandar servicios de carácter urbano. Podrán contar con las infraestructuras colectivas necesarias para las actividades de las explotaciones rústicas, que en todo caso deberán ser autónomas y proporcionales a las necesidades de dichas explotaciones.

Dos.-Se modifica el número 2ª) del apartado 1 del artículo 38, que pasa a tener la siguiente redacción:

2ª) Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; en caso de ser necesaria, dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de



Acta 1/2018

equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de replantación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable.

Tres.-Se modifica el segundo párrafo de la Disposición Transitoria Primera “Regulación del suelo rústico en municipios sin planeamiento”, que pasa a tener la siguiente redacción:

En todo caso cuando los terrenos estén sujetos a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial ~~por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares,~~ se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento

Cuatro.-Se modifica la Disposición Transitoria Segunda “Regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento”, que pasa a tener la siguiente redacción:

Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico ~~por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares,~~ se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.

b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico ~~por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares,~~ se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

Artículo tres. Modificación 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.

Uno.- El apartado 1 del artículo 9 queda redactado como sigue:

1. Dentro de las competencias en materia de ordenación territorial y urbanística de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Informar el texto definitivo de los convenios en materia de ordenación territorial y urbanística, previamente a su ratificación, cuando ésta corresponda al Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

b) Informar los Planes de Ordenación del Territorio, previamente a su aprobación definitiva.

c) Informar los Proyectos de Singular Interés y los Planes de Singular Interés, previamente a su aprobación definitiva.

d) Informar la autorización de las solicitudes de subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución de los Proyectos de Singular Interés, y, en su caso, de los Planes de Singular Interés, previamente a su autorización.



Acta 1/2018

e) *Informar las Instrucciones y las Normas Técnicas del Planeamiento, previamente a su aprobación.*

f) *Informar, en las diferentes fases de concertación, los Planes de Ordenación Municipal, y sus revisiones y modificaciones ~~que afecten a la ordenación estructural~~, de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho. Asimismo, se deberá emitir informe previo a su aprobación definitiva.*

g) *Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho. Asimismo, se deberá emitir informe previo a su aprobación definitiva.*

h) *Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes Especiales que no sean de Reforma Interior y que afecten a la ordenación estructural de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho. Asimismo, se deberá emitir informe previo a su aprobación definitiva.*

i) *Informar, con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho.*

j) *Emitir informe favorable, en su caso, sobre las innovaciones de los Planes que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, previamente al dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y a su aprobación definitiva, en cualquier municipio.*

k) *Emitir informe favorable, en su caso, sobre las innovaciones de las Planes que legalicen actuaciones urbanizadoras irregulares, previamente a su aprobación definitiva en cualquier municipio.*

l) *Informar, previamente a su adopción por parte de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la suspensión de los Planes de ordenación territorial y urbanística aprobados por la Comunidad Autónoma, así como las normas sustantivas de ordenación dictadas en sustitución del planeamiento suspendido.*

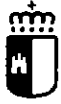
m) *Emitir informe preceptivo y vinculante sobre la disminución o supresión del porcentaje mínimo legalmente establecido para viviendas con protección pública.*

n) *Emitir informe favorable, en su caso, sobre la modulación o minoración de los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los Planes, previamente a su resolución.*

ñ) *Emitir informe favorable, en su caso, sobre la ampliación de plazos o prórrogas de los Programas de Actuación Urbanizadora, previamente a su aprobación. Asimismo, le corresponderá emitir informe previo sobre la resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

o) *Establecer las bases de coordinación interadministrativa en la tramitación de los Planes cuando los municipios afectados sean capitales de provincia o municipios de más de 20.000 habitantes de derecho.*

p) *Informar, previamente a su aprobación, las determinaciones urbanísticas de los Planes cuando los municipios afectados sean capitales de provincia o municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, en caso de que exista desacuerdo entre las distintas Administraciones Públicas.*



Acta 1/2018

q) Otorgar la calificación urbanística a los actos localizados en suelo rústico de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, cuando corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como cuando la calificación afecte a varios municipios, bien que pertenezcan a distintas provincias de la Región, o bien que, al menos uno de ellos, sea capital de provincia o municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

r) Emitir informe preceptivo y vinculante previo a la calificación urbanística de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares.

s) Informar con carácter previo a la aprobación definitiva los planes de desarrollo cuya formulación esté prevista en los Planes de Singular Interés así como los instrumentos urbanísticos que sirvan al desarrollo de los mismos.

t) Emitir cuantos informes le sean solicitados en asuntos de su competencia por los demás órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

u) Informar previamente, en el trámite de consulta sustitutoria de licencia de obras, a la aprobación o disposición por el Consejo de Gobierno de medidas para la ejecución o, en su caso, la incoación de la modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística, cuando las operaciones objeto de consulta sean disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor.

v) Emitir el informe previsto en el artículo 3.3 C) de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico en el supuesto de municipios de más de 20.000 habitantes de derecho.

w) Emitir el informe previsto en el apartado 1.3 del artículo 69 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en los casos de sustitución en metálico del deber de cesión en suelo urbano.

x) Las demás competencias que le atribuyan las Leyes y demás disposiciones reglamentarias.

Dos.- Modificación del apartado 1 del artículo 10, que queda redactado como sigue:

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Informar, en las diferentes fases de concertación, los Planes de Ordenación Municipal y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano de los municipios de 10.000 hasta ~~menos de~~ 20.000 habitantes de derecho, así como sus revisiones y modificaciones ~~que afecten a la ordenación estructural.~~

b) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de los municipios de 10.000 hasta ~~menos de~~ 20.000 habitantes de derecho.

c) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes Especiales que no sean de Reforma Interior y que afecten a la ordenación estructural de los municipios de 10.000 hasta ~~menos de~~ 20.000 habitantes de derecho.



Acta 1/2018

d) Aprobar definitivamente los planes e instrumentos en materia de ordenación territorial y urbanística a que se refieren las letras a), b) y c) anteriores, en los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho.

e) Emitir informe técnico-jurídico sobre los Estudios de Detalle y los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada, así como sobre los Programas de Actuación Urbanizadora, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a su aprobación definitiva.

f) Otorgar la calificación urbanística a los actos localizados en suelo rústico de los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho, cuando le corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como cuando la calificación afecte a varios municipios de la misma provincia.

g) Emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico.

h) Requerir a los Ayuntamientos para que elaboren el planeamiento municipal correspondiente y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para la elaboración de dicho planeamiento en sustitución del municipio.

i) Establecer las bases de coordinación interadministrativa en la tramitación de los Planes cuando los municipios afectados sean de 10.000 hasta ~~menos de~~ 20.000 habitantes de derecho.

j) Establecer y aprobar las determinaciones urbanísticas de los Planes, en caso de que exista desacuerdo entre las distintas Administraciones Públicas, cuando los municipios afectados sean de hasta 20.000 habitantes de derecho.

k) Emitir cuantos informes le sean solicitados en asuntos de su competencia por los demás órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

l) Emitir el informe previsto en el artículo 3.3 C) de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico en los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho.

m) Emitir el informe previsto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

n) Las demás competencias que le atribuyan las Leyes y las demás disposiciones reglamentarias.

Tres.- Se modifica el artículo 11, que queda redactado como sigue:

Artículo 11. De las Comisiones de Concertación Interadministrativa

1. Corresponde a las Comisiones de Concertación Interadministrativa la deliberación y emisión, una vez llevado a cabo el trámite de consulta a las Administraciones públicas territoriales afectadas, del informe único de concertación interadministrativa, previsto en el número 6 del art. 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Para ello, los Ayuntamientos de municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho que tramiten un instrumento de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística, su revisión o su modificación, que haya exigido su sometimiento al trámite de la concertación interadministrativa, remitirán copia del documento a la Comisión de Concertación Interadministrativa, junto con los informes sectoriales emitidos por las Administraciones y organismos públicos afectados, para que emita informe único de concertación.



Acta 1/2018

2. También corresponde a las Comisiones de Concertación Interadministrativa la emisión del informe de concertación de las modificaciones de planeamiento que afecten a la ordenación detallada de los Municipios de menos de 10.000 habitantes.

3. Previa autorización de la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo, los informes de concertación interadministrativa de los instrumentos en materia de ordenación territorial y urbanística, en sus diferentes fases de tramitación, podrán ser emitidos a través de los Servicios Técnicos de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dando debida cuenta de su contenido a la Comisión de Concertación Interadministrativa en la primera sesión que ésta celebre.

4. Con carácter general, y salvo circunstancias excepcionales justificadas, las Comisiones de Concertación Interadministrativa se reunirán con una periodicidad mensual.

Cuatro.- Se modifica la letra n) del artículo 12, que pasa a tener la siguiente redacción:

n) Cuatro representantes designados por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de entre los candidatos propuestos por los Colegios Oficiales de profesionales habilitados en materia de ordenación del territorio y urbanismo de Castilla-La Mancha.

Cinco.- Se modifica la letra m) del artículo 13, que pasa a tener la siguiente redacción:

m) Cuatro representantes designados por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de entre los candidatos propuestos por los Colegios Oficiales de Profesionales habilitados en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla-La Mancha.

Seis.-Modificación del primer apartado del artículo 16, que pasa a tener la siguiente redacción:

Sin perjuicio de lo dispuesto en su propia normativa reguladora, el régimen y funcionamiento de los órganos colegiados del Capítulo III del presente Título en materia de ordenación territorial y urbanística se ajustará a lo previsto para los órganos de dicha naturaleza en la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, así como lo dispuesto, para el régimen de utilización de medios electrónicos por los órganos colegiados de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en los artículos 46, 47 y 48 del Decreto 12/2010, de 16 de marzo, por el que se regula la utilización de medios electrónicos en la actividad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final. Entrada en vigor

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha."



Acta 1/2018

3. Instrucción nº 6 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, relativa a la exigencia de calificación urbanística en suelo rústico para las instalaciones de comunicaciones electrónicas tras las innovaciones en la legislación estatal.

Siendo las 11:04 horas, la Ponente inicia la exposición del siguiente punto del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, de fecha 15 de febrero de 2018, poniendo de manifiesto las modificaciones introducidas en el texto original.

La Ponente explica que en la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo celebrada el 4 de diciembre de 2017 se acordó dar traslado a los miembros de la Comisión Regional de la propuesta de Instrucción nº 6, relativa a la exigencia de calificación urbanística en suelo rústico para las instalaciones de comunicaciones electrónicas, otorgando un plazo de 20 días hábiles para la presentación de observaciones, sugerencias o consideraciones a las mismas, con el objeto de la preparación definitiva del texto y de la emisión, en su caso, de informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo previo a su publicación y difusión. Asimismo, se propuso dar traslado y audiencia a la Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías así como a los Servicios competentes en materia de urbanismo de las Direcciones Provinciales de esta Consejería de Fomento.

Continúa su exposición indicando que, una vez finalizado el periodo de información pública y analizadas las aportaciones realizadas por los servicios y organismos consultados, se han incorporado al texto original de la Instrucción nº 6 las consideraciones aportadas por el Viceconsejero de Medio Ambiente, de tal manera que requerirán de calificación urbanística las nuevas instalaciones de la red pública de comunicaciones electrónicas o reforma de las existentes que afecte a elementos de la obra civil o mástiles que se ubiquen en suelo rústico no urbanizable de especial protección y concorra, además, alguna de las siguientes circunstancias: que tengan impacto en el Patrimonio histórico-artístico; que tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público; que se trate de instalaciones de nueva construcción que tengan impacto en espacios naturales protegidos; que ocupen una superficie superior a 300 m², computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación. Puntualiza que estos serían los requisitos exigibles en tanto no se aprueben por la Administración competente los Planes de Despliegue, con el contenido y condiciones técnicas que establezca un Decreto aprobado en Consejo de Ministros.

Así mismo, se informa que se ha recogido en el texto de la Instrucción la observación realizada por el Colegio Notarial de Castilla-La Mancha, el cual, entendiéndola adecuada, considera necesario que se especifique, en todo caso, que la ausencia de licencia y calificación urbanística no exime del cumplimiento de los demás requisitos sustantivos establecidos en la normativa de aplicación.

Finaliza su intervención proponiendo informe favorable de la Comisión Regional, para su posterior firma por el Dirección General de Vivienda y Urbanismo y su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Interviene D^a. Marina Alba Pardo, representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, pregunta si haría falta en estos casos el informe de no necesidad o es el Ayuntamiento quien determina el procedimiento, a lo que la Ponente contesta que no se necesita



Acta 1/2018

licencia, pero se tendría que presentar la documentación como si se tramitara una consulta previa ante el Ayuntamiento.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

“INFORMAR FAVORABLEMENTE el contenido de Instrucción número 6 a emitir por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, según redacción transcrita en el documento que se incorpora como Anexo al presente acuerdo, todo ello en uso de la competencia prevista en el artículo 7.1.h) 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, por el que le corresponde a la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo la información y asesoramiento a cualesquiera órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de cuantas dudas se susciten acerca de la interpretación de la legislación urbanística aplicable, así como promover soluciones de concierto y de conciliación de posturas entre las diferentes Administraciones Públicas.

Asimismo se acuerda la publicación de la citada Instrucción y su difusión por medios telemáticos.”

4. Plan Especial de Infraestructuras hidráulicas de saneamiento de las pedanías Iriepal y Taracena en el término municipal de Guadalajara. Informe según el artículo 36.2 del TRLOTAU, y los artículos 135.2.b) y 141.1 del Reglamento de Planeamiento. (Expte. 01/18 GU).

A las 11:08 horas, la Ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, procede a explicar siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal, de fecha 13 de febrero de 2018.


El Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Saneamiento, promovido por el Ayuntamiento de Guadalajara, tiene por objeto el desarrollo de las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración de aguas fecales de las pedanías de Iriepal y Taracena, debido a la inexistencia de sistemas de depuración previos al vertido al cauce y a la falta de control de los vertidos de las aguas residuales urbanas en ambas localidades, mediante la instalación de un Colector de saneamiento y el establecimiento de una Estación de Tratamiento de Aguas Residuales (EDAR).

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**


“De conformidad con lo establecido en el 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y los artículos 141.1 y 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y el 9.1.h) 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 presentada, y sobre la base del informe

Acta 1/2018

técnico de la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal y del Técnico Superior de Apoyo emitido con fecha 14 de febrero de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA** el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Saneamiento de las pedanías de Iriepal y Taracena (Guadalajara), según la solicitud del Ayuntamiento, previamente a su aprobación inicial, de acuerdo con las siguientes consideraciones:



El presente Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Saneamiento de las pedanías de Iriepal y Taracena en el término municipal de Guadalajara, según dispone el artículo 24 del TRLOTAU y el 19 del RP, pertenece a la Ordenación Estructural las determinaciones referidas al "señalamiento de los Sistemas Generales de Comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios...". Se observa que las infraestructuras de saneamiento de las pedanías de Iriepal y Taracena, según están proyectadas y más en concreto las que se refieren a las estaciones de tratamiento de aguas residuales por tener un carácter comunitario, deben considerarse sistemas generales de la red de saneamiento del municipio de Guadalajara, en contra de la interpretación que realiza el Documento del Plan Especial al incluir las actuaciones propuestas dentro de la Ordenación Detallada.



El Ayuntamiento de Guadalajara deberá completar el expediente en las siguientes cuestiones:

A. Contenido del documento.

- La documentación de Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Saneamiento de las pedanías de Iriepal y Taracena se elaborará según dispone el art. 30 del TRLOTAU y el 84 del RP. En concreto, se debe incorporar el Pliego de Condiciones a los que deben ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.
- Se deben incluir los requerimientos realizados por la Confederación Hidrográfica del Tajo (C.H.T.) en materia de depuración y vertidos al Dominio Público Hidráulico (D.P.H.) de las pedanías de Iriepal y Taracena en el término municipal de Guadalajara.

B. Tramitación.

- Debe remitirse previamente a la aprobación definitiva, una vez aprobado inicialmente el documento, el expediente administrativo completo, foliado y diligenciado, aportando, en concreto, todas las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública y certificado del secretario municipal en relación con la realización de dicho trámite.
- Deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

C. Proyecto de la Red de Saneamiento de las pedanías de Iriepal y Taracena.

- El proyecto de la red de saneamiento deberá contar con el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo (C.H.T.) en materia de depuración, así como la autorización de los vertidos y la ocupación del Dominio Público Hidráulico (D.P.H.) para la ejecución de las obras proyectadas.



Acta 1/2018

- Los costes estimados de las expropiaciones para la ejecución de las obras deberán incluirse en el informe de viabilidad económica.
- Debe indicarse cómo se financiarán las infraestructuras que contempla el Plan Especial, y deben reflejarse los términos que fijan su mantenimiento y explotación por la empresa concesionaria Guadalajara, según lo estipulado en el contrato de la "Concesión Administrativa de la Explotación Integral del Servicio de Abastecimiento de Agua, Saneamiento y Depuración de Guadalajara y sus barrios anexionados".

5. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, para regular los espacios bajo cubierta o áticos. Informe según el artículo 37 del TRLOTAU, y el 136 del Reglamento de Planeamiento. (Exp. 11/17 GU).

Siendo las 11:12 horas, la Ponente inicia la exposición del quinto punto del orden del día, refiriéndose al objeto y tramitación del expediente, y realizando una exposición detallada del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, con fecha 18 de enero de 2018.

El expediente ha sido remitido por el Ayuntamiento de Guadalajara para su aprobación definitiva, y su objeto es la regulación de los espacios bajo cubiertas o áticos de tal forma que se permita la desvinculación de la planta bajo cubierta de la inmediatamente inferior, dotando de calidad a estos espacios para su uso por los ciudadanos, ya que en la actualidad se dan situaciones de piezas inhabitables y construcción de infravivienda al no contar estas unidades con las instalaciones adecuadas ni disponer del volumen mínimo requerido, y solucionar con ello los problemas de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

Así mismo, se busca la adecuación al Código Técnico de la Edificación, que de acuerdo con el redactor, considera como espacios habitables aquellos que dispongan al menos de una altura libre de 2,20 metros en las zonas de paso (2,10 m en zonas de uso restringido como las viviendas). Igualmente, se busca un beneficio para las zonas consolidadas y, más concretamente, para el Casco Histórico, ya que además de recuperar la altura de cornisa como prolongación del último forjado, se eliminan buhardillones, elementos extraños contrarios a una estética necesaria para la ciudad. Se especifica que la modificación no afecta a la ordenación estructural del Plan General de Ordenación de Guadalajara, ya que no afecta a la edificabilidad de las parcelas y tampoco a la densidad o número de viviendas de la edificación.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 136 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 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 de la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal y del Técnico Superior de Apoyo emitido con fecha 18 de enero de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR

Acta 1/2018

FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, relativa a la regulación de los espacios bajo cubierta o áticos, señalando que con anterioridad a la elevación del expediente a la Consejera de Fomento para su aprobación definitiva deberá aportarse:

- Debe subsanarse el documento de manera que obtenga el informe favorable de la Consejería de Educación Cultura y Deportes, y en este sentido, se advierte que tanto la normativa del plan como la documentación gráfica, deberán recoger los inmuebles excluidos de la posibilidad de aplicar los cambios normativos propuestos, así como aquellos en los que las obras que se realicen deban contar con autorización previa de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
- A fin de garantizar el mantenimiento de la densidad residencial, debe incorporarse el documento la redacción propuesta para los correspondientes párrafos de los artículos 63 y 74 de las Normas Urbanísticas, en los que se determina el número de viviendas en las parcelas en actuaciones asistemáticas, que quedaría redactado en estos términos:

"El número de viviendas a considerar será el establecido en la ficha urbanística, en el caso de las actuaciones sistemáticas (SUE, SUI, SP od, SP pp).

En el caso de las actuaciones asistemáticas éste se obtendrá por la suma, dividido entre 100, de:

1. La edificación hasta la altura máxima permitida

La superficie construida de cada una de las plantas definidas por: la ocupación máxima del solar o parcela, y fondo máximo edificable. Y

2. La edificación posible amparada por los artículos 76 F.1 (Elementos permitidos por encima de la altura reguladora) y 77 (Ordenanza especial de áticos)

Se considerará el 50 % de la superficie máxima construida de la planta inmediatamente inferior.

Cuando esta cifra no resulte un número entero y las décimas estén por encima de cinco (5), el número final de viviendas autorizado aumentará en una."

En todo caso, deberán presentarse tres copias debidamente diligenciadas de la documentación subsanada debidamente diligenciada de aprobación inicial por el Ayuntamiento de Guadalajara, en soporte papel y digital".

6. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, que afecta a la Ordenanza nº 8. Edificación para usos terciarios y comerciales. Informe según el artículo 37 del TRLOTAU, y el 136 del Reglamento de Planeamiento. (Exp. 19/17 GU).

A las 11:18 horas prosigue la Ponente con el sexto punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, determinaciones y conclusión expuesta en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal con fecha 17 de enero de 2018.

El expediente, promovido por el Ayuntamiento de Guadalajara, se informa previamente a su aprobación definitiva por la Consejera de Fomento, de acuerdo con el artículo 37 del TRLOTAU y el 136.3 del Reglamento de Planeamiento. Este expediente fue informado favorablemente por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el 27 de



Acta 1/2018

septiembre de 2017, acordándose la necesidad de recabar informe a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en materia de patrimonio cultural antes de su aprobación definitiva.

El objeto de esta modificación es regular los volúmenes que resultan de la aplicación de la Ordenanza en función de los distintos grados existentes, con el propósito de que los volúmenes edificados lo sean en función de la altura edificable, porque con los parámetros actuales se obtienen resultados insatisfactorios de carácter arquitectónico. De modo que la modificación propuesta contempla exclusivamente la variación de los parámetros de la Ordenanza relacionados con el número máximo de plantas que se pueden construir en los edificios de grados 1º y 2º, elevándolo a 5 plantas. Se pretende con ello conseguir una regulación más adecuada de los resultados arquitectónicos de los edificios destinados a los usos públicos y privados de servicios, y de esta forma producir efectos de animación en la trama urbana de la ciudad, objetivo explícito de la actual Ordenanza de Edificación.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 136.3 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) 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 de la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal y del Técnico Superior de Apoyo emitido con fecha 17 de enero de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual de la Ordenanza nº 8, Edificación para usos terciarios y comerciales del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, si bien, previamente a su aprobación definitiva por la Consejera de Fomento, y tal como se incluye en el acuerdo de aprobación inicial del Ayuntamiento Pleno de Guadalajara de 4 de diciembre de 2017, se deberá aportar la documentación técnica y refundida de la Ordenanza 8 en cuya redacción se incorpore la condición indicada en el informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de 8 de noviembre de 2017, esto es, que *se deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, previa a la concesión de licencia municipal, en el Grado 1 cuando la altura sea de 5 plantas o superior a 13,90 metros, y en el Grado 2, cuando la altura sea superior a 3 plantas o a 10,70 metros*”.

7. Modificación Puntual Nº 6 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento. (Exp. 22/17 CU).

A las 11:20 horas continúa la Ponente con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, señalando el objeto, antecedentes, tramitación, determinaciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 17 de enero de 2018.


El documento de Modificación Puntual nº 6, Sector 1 “Hoya del Moro”, del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca), promovida por el Ayuntamiento de dicha localidad, se remite a la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, solicitando de ésta su elevación a la Comisión



Acta 1/2018


Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU, se proceda a la emisión de previo informe favorable a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para recabar su dictamen por afectar a zonas verdes.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**



“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 120.5 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1, letra 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 de la Modificación Puntual nº 6 del POM de Las Pedroñeras (Cuenca), y sobre la base del informe del Técnico Superior de Apoyo y de la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de 17 de enero de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la innovación propuesta en la Modificación Puntual nº 6, Sector 1 “Hoya del Moro”, del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca) respecto a los espacios libres previstos, teniendo en consideración que la nueva ordenación adoptada ubica la zona verde en el mismo emplazamiento que el planeamiento vigente con una ligera modificación en su geometría, permitiendo el correcto uso y disfrute por los ciudadanos y garantizando los objetivos del planeamiento actual en cuanto a ubicarla en colindancia con la zona verde del polígono industrial “Hoya del Moro”.

El expediente deberá remitirse al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen”.

- 
8. Calificación urbanística para la legalización de una nave de uso agrícola y ampliación de la misma, en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana, en el polígono 93, parcelas 1080 y 80, en el término municipal de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU, y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 19/12 AB).

A las 11:22 horas continúa la Ponente con la exposición del octavo punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de 14 de febrero de 2018.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

“De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 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, sobre la base del informe técnico de la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal y de la Jefa de Sección emitido con fecha 14 de

**Acta 1/2018**

febrero de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística, promovida por D. Francisco Molina Alcantud, para la legalización y ampliación de una nave de uso agrícola sita en el polígono 93, parcelas 1080 y 80, en el término municipal de Albacete, en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de acuerdo con la solicitud presentada y de conformidad con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento.

<i>Uso</i>	Nave de uso agrícola.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 93, parcelas 1080 y 80.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	87.981 m ²
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	30.000 m ²
<i>Aprovechamiento</i>	687,30 m ² (const. existentes 464 m ² + nueva const. 223,30 m ²)
<i>Ocupación</i>	2,29 % (687,30 m ² /30.000 m ²)
<i>Altura máxima</i>	6,00 m. a cumbrera
<i>Retranqueos</i>	> 10 m. a caminos y 10 m. a linderos

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por el Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes el 12.04.2017, por el técnico de Medio Ambiente municipal el 8 de marzo de 2017, así como las que determine, en su caso, el órgano ambiental, en el procedimiento iniciado el 28.02.2017 de Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto.

Asimismo 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). Así mismo, 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).
- 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.



Acta 1/2018

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, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal”.

9. Calificación urbanística para la legalización y ampliación de una explotación canina en el polígono 1, parcelas 228, 274 y 32-a, “El Cañal”, en suelo no urbanizable de especial protección por su alta productividad agrícola SRP.3, del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 3.3 de la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico; y según el 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU, y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 16/17 GU).

A las 11:23 horas prosigue la Ponente con el noveno punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, determinaciones, observaciones y conclusión propuesta en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal con fecha 13 de febrero de 2018.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

“De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 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, a la vista de la solicitud cursada, y sobre la base del informe técnico de la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal y del Técnico Superior de Apoyo emitido con fecha 13 de febrero de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

1. **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la excepcionalidad al cumplimiento del requisito de parcela mínima en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.3 de la ITP, aprobado mediante Orden de 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, considerando que queda justificado el interés social de la actividad propuesta y su vinculación con el carácter rural y la protección del suelo, de acuerdo con las consideraciones contenidas en el informe técnico antedicho que se transcriben a continuación.

OBSERVACIONES.

El Reglamento de Suelo Rústico exige unos requisitos sustantivos con dimensiones y características mínimas a cumplir para poder autorizar los diferentes actos en suelo rústico, entre los que se encuentra la superficie mínima de la finca, y la ocupación máxima, expresada en un porcentaje sobre la parcela vinculada a la actividad.

La Instrucción Técnica de Planeamiento, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, fija estas superficies dependiendo del uso. Asimismo, establecía unas excepciones a la parcela mínima y ocupación máxima, únicamente para las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario y para proyectos turísticos, previo informe que de manera justificada propusiera la variación de los parámetros establecidos, en el caso del sector primario de la Consejería competente en materia de agricultura.



Acta 1/2018

Esta Orden ha sido modificada mediante la Orden del 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, que, entre otras cuestiones, incorpora el punto 3 del artículo 3 de la ITP referido a los requisitos de excepcionalidad de parcela mínima y ocupación máxima en actividades desarrolladas en suelo rustico, del siguiente tenor literal:

“3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en su caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

1. Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
2. Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.
3. Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000 habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.
4. Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial unifamiliar.

En el caso presente, legalización y ampliación de una explotación canina en suelo rustico no urbanizable de especial protección por su alta productividad agrícola del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, existe informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente a la reducción de la parcela mínima para la construcción de una explotación canina, **“al entender que la misma va a estar vinculada a actividades del sector primario”**. El informe es de fecha 28 de julio de 2015, anterior a la modificación realizada de la Instrucción Técnica de Planeamiento mediante la Orden del 1 de febrero de 2016, de la Consejería de Fomento, por lo que se emitió según lo dispuesto en el artículo 4.4.a) de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas y referido únicamente a la parcela 228 del polígono 001, que cuenta con una superficie de 2.938 m².

La solicitud de la calificación urbanística comprende la legalización de las instalaciones existentes en la parcela 228, y la propuesta de ampliación de la explotación canina mediante la construcción de 25 módulos en la parcela 277, denominados cheniles, con una superficie total construida de 47,50 m², que tienen como finalidad la reproducción y cría de animales caninos de razas pequeñas. También se incorpora al proyecto la parcela 32-a, con la finalidad de que la explotación canina cuente con acceso a camino público. De forma que el proyecto de desarrollo de la explotación canina dispone de una superficie total de 8.933,21 m², el conjunto de las tres parcelas, y una superficie ocupada por la edificación del 3,1%. La superficie que se vincula a la actividad propuesta es la total de las tres parcelas (228, 274 y 32-a, 8.933,21 m²). Según los datos obtenidos del catastro la parcela 32-a no se ubica ni tiene la superficie que le asigna el proyecto.

**Acta 1/2018**

En consecuencia, el presente proyecto de legalización y ampliación de una explotación canina en suelo rustico no urbanizable de especial protección por su alta productividad agrícola reúne las siguientes características:

1. La actividad propuesta, explotación canina, es una actividad claramente compatible con el carácter rural del suelo, y con la protección del mismo, ya que los usos principales son los de *Construcciones e instalaciones de apoyo de la ganadería, extensiva o intensiva, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas*, estando clasificada la actividad como núcleo zoológico.
2. Existe el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
3. Las construcciones de las instalaciones de la actividad canina representa el 3.1% (277,60 m²) de la superficie total (8.933,21 m²), por lo que no suponen un impacto severo o alteración notable de las características morfológicas del suelo.
4. La Instrucción nº 5, excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, considera como supuesto susceptible de acceder a la excepción de la aplicación de los requisitos de parcela y ocupación que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, dentro del sector primario.
5. Hay que subrayar que la Consejería de Agricultura asimila "la construcción del núcleo zoológico (centros para cuidado, fomento y venta de animales de compañía) a lo dispuesto para explotaciones ganaderas", en la asignación del correspondiente código, por lo que se puede identificar con una actividad referida al sector primario.

Atendiendo a estas razones se puede considerar que la actividad y el uso correspondiente a la legalización y ampliación de una explotación canina en suelo rustico no urbanizable de especial protección por su alta productividad agrícola del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, cumple con los requisitos necesarios que justifican la excepcionalidad de construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie.

2. **OTORGAR calificación urbanística para la legalización y ampliación de la explotación canina sita en el polígono 001, parcelas 228, 274 y 32-a, del término municipal de Guadalajara, en suelo clasificado como rústico no urbanizable de especial protección por su alta productividad agrícola SRP.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, de acuerdo con lo solicitado por el promotor, D^a. Patricia Pañalozza Carrillo, y de conformidad con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido:**

Características de la actividad.

Uso	Instalación relacionada con el sector primario. Explotación canina.
Emplazamiento	Polígono 1, parcela 228, 274 y 32-a, "El Cañal".
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido, de alta productividad agrícola (SRP.3)
Sup. parcela	Total de las tres parcelas: 8.933,21 m ² .
Sup. Vinculada a calificación	8.933,21 m ² .

**Acta 1/2018**

<i>Edificaciones</i>	Explotación canina 277, 60 m ²
<i>Ocupación</i>	Menor del 10% (3,1 %)
<i>Altura máxima</i>	< 6, 00 m. a alero
<i>Retranqueos</i>	> 5 m a linderos.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Guadalajara, de acuerdo con los informes de carácter técnico que obran en el expediente.

Asimismo 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). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística. En concreto, se deberá comprobar la parcela 32-a, ya que según los datos obtenidos del catastro esta parcela no se ubica ni tiene la superficie que le asigna el proyecto.
- 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), que asciende a 3.148,65 €.
- 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, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Guadalajara expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo”.

- 10. Calificación urbanística para reforma de la línea aérea de media tensión, derivación “Casa Molina”, en suelo rustico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en el polígono 512 parcela 231, polígono 501, parcelas 1 y 2, polígono 95 parcela 183, polígono 511 parcela 216. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 1/18 AB).**

A las 11:26 horas prosigue la Ponente con el décimo punto del orden del día, exponiendo el objeto, tramitación, determinaciones y conclusión expuesta propuesta en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal con fecha 14 de febrero de 2018.



Acta 1/2018

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

“De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 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, sobre la base del informe técnico de la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal y del Técnico Superior de Apoyo emitido con fecha 14 de febrero de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística, promovida por Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U., para la reforma de la línea aérea de media tensión de 20 KV en simple circuito, denominada “LAMT 20 KV S/C DERIVACIÓN CT MOLINA MOLINA”, para mejorar el suministro de energía eléctrica a la pedanía de Argamasón, perteneciente al término municipal de Albacete, en suelo rústico no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de acuerdo con la solicitud presentada y de conformidad con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Línea aérea de media tensión denominada derivación “Casa Molina”, para mejorar el suministro de energía eléctrica a la pedanía de Argamasón, perteneciente al término municipal de Albacete.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 512 parcela 231, Polígono 501 parcelas 1 y 2 Polígono 95 parcela 183 Polígono 511 parcela 216
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas 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,



Acta 1/2018

determinar la superficie de suelo substitutiva 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.

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, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo”.

11. Informe sobre la exención de parcela mínima en legalización y ampliación de nave para uso docente (autoescuela), en suelo rústico no urbanizable de especial protección agropecuaria del PGOU de Ciudad Real, situada en la parcela 500 del polígono 208. Informe según el artículo 3.3 de la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (Exp: SR 17/17 CR)

A las 11:27 horas continúa la Ponente con el siguiente punto de orden del día, exponiendo el objeto, tramitación, determinaciones, consideraciones y conclusión expuestos en el informe técnico del Servicio de Planeamiento emitido en fecha 13 de febrero de 2018.


En relación con la exposición efectuada por la Ponente, D. Rafael Pérez de Agreda, en representación de la Dirección del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo, pregunta si está funcionando ya la autoescuela, a lo que la Ponente responde afirmativamente por encontrarnos ante un supuesto de legalización, pero se trata de un suelo rústico de especial protección agrícola en donde existe una parcelación ilegal y en donde no se encuentra ninguna justificación para aplicar la exención de parcela mínima. Vuelve a preguntar D. Rafael si se entiende que la solicitud de legalización obedece a un tema de conveniencia, a lo que la Ponente responde que seguramente para la ampliación de las instalaciones el Ayuntamiento ha comunicado al promotor que necesita calificación urbanística.

Interviene D. Gerardo Morales Carrión, en representación del Viceconsejero de Medioambiente, para señalar que no hay constancia de que exista informe de Medioambiente y Agricultura.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

“De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre,

Acta 1/2018



de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y 3.3 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, en redacción dada por la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, y la Instrucción nº 5 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de 8 de mayo de 2017, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR DESFAVORABLEMENTE** la excepcionalidad al cumplimiento del requisito de parcela mínima para la instalación correspondiente a la legalización y ampliación de nave para uso docente (autoescuela), en suelo rústico no urbanizable de especial protección agropecuaria del PGOU de Ciudad Real, situada en la parcela 500 del polígono 208, del término municipal de Ciudad Real, sin que proceda, por tanto, el pronunciamiento sobre la calificación urbanística solicitada, al considerar que no queda justificado el interés social de la actividad propuesta y su vinculación con el carácter rural y la protección del suelo, de acuerdo con las consideraciones contenidas en el informe técnico de la Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal y del Técnico Superior de Apoyo emitido con fecha 13 de febrero de 2018, que se transcriben a continuación:



CONSIDERACIONES.

La Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, establece en su artículo 11 que, "la superficie mínima necesaria de la finca para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, será de hectárea y media con una ocupación máxima del 10%". En el presente caso, la superficie de la parcela disponible es de 9.829 m², y la ocupación de las edificaciones del 4,90%, incluyendo en estos datos la superficie que se encuentra construida y la propuesta de ampliación. Por lo tanto, las instalaciones proyectadas que están relacionadas con el uso docente (autoescuela) no cumplen el requisito de parcela mínima, aunque sí el correspondiente al porcentaje de ocupación respecto a la superficie de la parcela.

La Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, añade un nuevo apartado al artículo 3, el tercero, con la siguiente redacción:

"3. Excepcionalmente, para aquellos usos y actividades cuyo relevante interés social o económico resulte en cada caso justificado, podrá otorgarse licencia para la realización de obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie y/o con mayor porcentaje de ocupación, siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

a) Que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.

b) Que exista informe previo favorable de la Consejería competente en materia del uso o actividad propuesta.

c) Que exista informe previo y vinculante favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para actuaciones en municipios de menos de 50.000



Acta 1/2018

habitantes de derecho o de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el resto de municipios. Dicho informe se podrá emitir conjuntamente con la calificación urbanística cuando la actividad la requiera de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

d) Que no sean obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso residencial.

Posteriormente, y con objeto de aclarar el alcance de los requisitos de excepción de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, emitió la Instrucción nº 5, que fue aprobada en la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 de mayo de 2017.

Esta Instrucción considera que las excepciones a la regla general deben interpretarse con un carácter restrictivo. Y, dentro de los supuestos susceptibles de acceder a la excepción de la aplicación de los requisitos de parcela y ocupación, establece:

(...)

2.- Para usos y actividades de carácter industrial y productivo no relacionados con el sector primario:

1. Que se trate de la ampliación de actividades ya existentes, que requieran la colindancia o proximidad con las instalaciones previas.
2. Si es de una nueva actividad productiva industrial, se exigirá la relevancia de tal actividad en base a criterios de entidad, tamaño de la misma, generación notable de empleo en la zona, etc.

3.- Con carácter general:

1. Que la adaptación a, o la aplicación de normativa concreta lo requiera o justificara.
2. Que se trate de actuaciones financiadas por fondos públicos en el marco de los diferentes programas e iniciativas de desarrollo rural.

Al respecto de estas cuestiones la solicitud de la presente calificación urbanística incluye en el expediente administrativo y en el proyecto los siguientes documentos:

- Informe del Arquitecto Municipal indicando que:
 - Dentro de los usos permitidos del PGOU se encuentran los declarados de utilidad pública o interés social (art. 6.2.2).
 - El proyecto cumple las estipulaciones del PGOU referidas a las construcciones vinculadas a las declaraciones de utilidad pública o interés social (art. 6.3).

- Informe de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.

El informe presentado se refiere a la intención de la mercantil Garzas Campus, S.L. de acreditar/inscribir un centro de Formación Profesional para el Empleo en especialidades comprendidas dentro de las familias profesionales Agraria, Comercio y Marketing e Industrias Alimentarias, a lo que el Director Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo de Ciudad Real informa que la acreditación/inscripción de un centro, en el Registro de Centros y Entidades de Formación Profesional para el Empleo de Castilla-La Mancha, en alguna de las áreas expuestas anteriormente se considera prioritario.



Acta 1/2018

Analizado el proyecto presentado, se considera que hay determinados aspectos que no se encuentran suficientemente acreditados en la documentación presentada de solicitud de otorgamiento de calificación urbanística a la actividad que se pretende desarrollar en suelo rústico no urbanizable de especial protección, en concreto:

- No se aporta certificado del Ayuntamiento de Ciudad Real por el que acuerda aprobar la declaración de interés social o utilidad pública la legalización de las instalaciones construidas y la propuesta de ampliación de la nave existente para un uso docente como centro de formación, autoescuela, sita en el polígono 208, parcela 500, suelo clasificado como rústico no urbanizable de especial protección agropecuaria.
- No se aporta informe motivado del Ayuntamiento de Ciudad Real de que la actuación resulte compatible con el carácter rural del suelo, adoptándose las medidas que pudieran ser precisas al efecto.
- El informe que se aporta de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo no hace referencia explícita a que considera conveniente o favorable la implantación de las instalaciones para el desarrollo de la actividad propuesta, centro de formación (autoescuela), en la parcela 500 del polígono 208 en el término municipal de Ciudad Real, en un suelo clasificado como rústico no urbanizable de especial protección agropecuaria.

Asimismo, la Instrucción nº 5, excepción de los requisitos de parcela mínima y ocupación máxima en suelo rústico, de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, subraya que "el interés social y económico no puede identificarse sin más con cualquier actividad agraria, industrial, comercial o negocial en general de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos aunque supongan la creación de empleo y riqueza, dado que por lo general, ello es consustancial a toda actividad productiva, y que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades supondría la conversión de la excepción en la regla general".

En particular, se observa que la presente construcción se ubica en una supuesta parcelación urbanística, en donde se ha procedido a la construcción de un vial que da acceso a diferentes parcelas con edificaciones que, a vista aérea, parecen residenciales. Teniendo en cuenta que los actos y aprovechamientos en suelo rústico deben respetar el carácter rural del suelo, en este caso la exención de parcela mínima propuesta iría en contra de este principio fundamental.

Por todo lo expuesto, la actividad de centro de formación, en este caso concreto, una autoescuela, ubicada en una supuesta parcelación en suelo rústico no urbanizable de especial protección agropecuaria, no es una actividad que resulte compatible con el carácter rural del suelo, y por tanto no se justifica el cumplimiento de los principios básicos para aplicar la excepcionalidad en el cumplimiento del requisito mínimo de la finca donde se sitúa".

12. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "Las Caleras" de las Normas Subsidiarias de Almagro (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 19/17 CR).



A las 11:30 horas, toma la palabra la Ponente D^a. Elvira Cabanas Plana para exponer el siguiente punto de orden del día, indicando el objeto, antecedentes, régimen y consideraciones jurídicas y



Acta 1/2018

conclusión expuestos en el informe jurídico del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 19 de enero de 2018.

La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:



“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 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, y en el artículo 9.1, letra 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 Sector “Las Caleras”, Unidad de Actuación nº 1, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almagro (Ciudad Real), acordada a favor de “ALMA DEL MORAL, S.L.”, con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente Acuerdo, al concurrir causa de resolución prevista en la letra d) 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.

El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, emitido con fecha 19 de enero de 2018, y conforme al siguiente tenor literal:

“PRIMERA.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual pública, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras muchas).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de su resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 23 de diciembre de 2009, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo



Acta 1/2018

1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que 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”*.

Por tanto, teniendo en cuenta que el presente PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 23 de diciembre 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).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 27 de julio de 2017, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA.- El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Almagro se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente (Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 27 de julio de 2017), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a todos los interesados en el procedimiento y se ha emitido informe técnico con fecha 18 de diciembre de 2017 e informe jurídico con fecha 3 de enero de 2018.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de seis



Acta 1/2018

meses desde su inicio. No obstante, en virtud de escrito municipal de fecha 3 de enero de 2018, el Ayuntamiento de Almagro ha acordado la suspensión de dicho plazo por el tiempo que medie entre la solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su recepción del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que el expediente aún no ha caducado.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra 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”*.

Durante el trámite de audiencia concedido al efecto, según certifica la Secretaria General del Ayuntamiento con fecha 3 de enero de 2018, no se han presentado alegaciones al acuerdo de inicio de resolución de la adjudicación del PAU, por lo que no se considera procedente 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 [...]”*

TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos del Sector Público.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector “Las Caleras” de la U.A. nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almagro (Ciudad Real).

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento de Almagro, en virtud del informe jurídico de 3 de enero de 2018, fundamenta la resolución de la presente adjudicación en las siguientes causas:

1. Mutuo acuerdo, al solicitarse expresamente por el Agente Urbanizador
2. Falta de presentación de garantía y demás incumplimientos de obligaciones esenciales por parte del urbanizador.

Procede matizar que, conforme a lo señalado en la consideración primera de este informe, y dado que la adjudicación del PAU se produjo mediante acuerdo del Pleno Municipal celebrado con fecha 23 de diciembre de 2009, las causas de resolución de la adjudicación del PAU del Sector “Las Caleras”, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en la redacción original de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuyo artículo 206 recoge como causas de resolución en



Acta 1/2018

sus letras c) *“El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista”* y g) *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato”*, ambas causas alegadas por el Ayuntamiento para resolver el presente contrato.

Por lo que respecta a la primera causa invocada por el Ayuntamiento, *“El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista*, recogida en el artículo 206, letra c), de la LCSP, procede indicar que el artículo 207.4 del mismo texto legal, relativo a la aplicación de las causas de resolución, preceptúa que la resolución por mutuo acuerdo *“sólo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución imputable al contratista y siempre que razones de interés público hagan innecesaria e inconveniente la permanencia del contrato”*. En este sentido, el citado informe municipal de 3 de enero de 2018, señala en el tercer punto de los antecedentes de hecho del mismo lo que se transcribe a continuación:

“TERCERO.: Con posterioridad a la aprobación definitiva de dicho PAU Sector las Caleras:

No ha sido presentado el aval previsto en la letra d) del número 3 del artículo 110 de la LOTAU,

No ha sido suscrito el convenio previsto en el Art. 97 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística. Formalización de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

No ha sido inscrito el PAU EN EL Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, conforme al procedimiento previsto en el Art. 101.1 del RAEU, a realizar una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, y, en el caso de gestión indirecta, una vez prestadas las garantías y suscrito el convenio.

No ha sido publicado el acuerdo aprobatorio del PAU en el Diario Oficial de Castilla La Mancha, al que se procederá, conforme a lo previsto en el art. 101.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística, una vez inscrito el PAU.

No ha sido publicado el contenido documental de carácter normativo del Plan Parcial de Mejora, para su entrada en vigor, conforme al art. 42.2.b) TRLOTAU y art. 101.3 del RAEU.

No han sido iniciadas obras de urbanización de las previstas en la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora

No ha sido aprobado proyecto de reparcelación”.

Por tanto, dada la existencia de estos incumplimientos por parte del Agente Urbanizador, no se cumpliría la primera condición que exige el artículo 207.4 de la LCSP para resolver por mutuo acuerdo la adjudicación del presente PAU.

No obstante, de lo anteriormente transcrito se constata que el Agente Urbanizador no ha presentado ante el Ayuntamiento aval que garantice el desarrollo y ejecución del presente PAU, ni tampoco que se haya procedido a la suscripción del Convenio Urbanístico entre ambas partes en la que se establezcan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regulan la adjudicación del PAU, segunda causa contemplada por el Municipio para la resolución del presente expediente y que incardina dentro de los incumplimientos esenciales del contrato. A este respecto, los artículos 27.1 y 28.2 de la versión primitiva de la LCSP establecen que los contratos que celebren las Administraciones Públicas se perfeccionan *“en*

**Acta 1/2018**

todo caso, [...] mediante su adjudicación definitiva, cualquiera que sea el procedimiento seguido para llegar a ella”, y se “formalizarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 140” del mismo texto legal.

En su virtud, dentro del ámbito urbanístico y para el supuesto que nos ocupa, el contrato debe entenderse referido al Convenio Urbanístico exigido en el artículo 122.8 del TRLOTAU, cuyo tenor literal establece que *“La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico [...]. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento”,* señalando el apartado 5 del referido artículo que *“el adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes”.*

Por su parte, el artículo 140.1 de la LCSP preceptúa que los contratos deberán formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles desde su adjudicación definitiva, adjudicación que se produce cuando el contratista presenta, en tiempo y forma, la documentación exigida en el apartado segundo del artículo 135.4 de la LCSP y constituye, además, la garantía correspondiente. En el caso de los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 110.3.d) del TRLOTAU dispone que el adjudicatario seleccionado como urbanizador debe prestar garantía, financiera o real, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización en caso de actuaciones a ejecutar por gestión indirecta, como es el supuesto que nos ocupa.

Por tanto, dado que ha quedado acreditada en el presente supuesto la falta de suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico, así como la no constitución de la garantía del 7% del coste de las obras de urbanización del presente PAU en el plazo previsto a tal fin en la versión original del artículo 135.4 de la LCSP, a pesar de los requerimientos municipales realizados al urbanizador, concurre como causa de resolución de la adjudicación del PAU del Sector “Las Caleras”, UA-1, de las Normas Subsidiarias de Almagro *“La no formalización del contrato en plazo”,* causa recogida en la letra d) del artículo 206 de la LCSP.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de ocho años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

CUARTA.- El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que ni siquiera se llegaron a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), esto último por cuanto el informe jurídico de 3 de enero de 2018 ha señalado,

Acta 1/2018

como una de las causas de resolución de la adjudicación del PAU, el incumplimiento por parte del Agente Urbanizador de sus obligaciones contractuales esenciales.

Así mismo, se debe estar a los efectos previstos en la LCSP, cuyo artículo 208, apartado 1, establece que *"En los supuestos de no formalización del contrato en plazo por causas imputables al contratista se estará a lo dispuesto en el artículo 140.3"*, el cual dispone que *"Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional que, en su caso se hubiese constituido [...]"*. Añade el apartado 4 del artículo 208 del citado texto legal 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 tanto que, según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, resulta lógicamente imposible su incautación, por ello, para hacer efectiva la indemnización de daños y perjuicios ocasionados a la Administración deberá tramitarse, en su caso, otro expediente contradictorio a tal efecto, el cual deberá incoarse una vez decretada la resolución de la adjudicación del PAU.

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

"El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella."

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado".

13. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del SAU 2+3 (actual SUB PE-12) del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 20/17 TO).

A las 11:35 horas, continúa la Ponente, D^a Elvira Cabanas Plana, con el punto decimotercero del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, régimen y consideraciones jurídicas y conclusión en los términos contenidos en el informe del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 17 de enero de 2018.

La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**



Acta 1/2018

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 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, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los SAU 2 y 3 de las antiguas Normas Subsidiarias de Illescas, actualmente SUB PE-12 del Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), acordada a favor de la mercantil “PROYECTOS GARCÍA JIMÉNEZ, S.L.”, con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente Acuerdo, al concurrir causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.

El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, emitido con fecha 17 de enero de 2018, y conforme al siguiente tenor literal:

PRIMERA.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina asimismo la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de la resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, aunque el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 4 de agosto de 2005 no se consideró perfeccionada la adjudicación del mismo hasta el 22 de marzo de 2007, siendo esta última fecha por tanto la que debe tenerse en cuenta a efectos de la adjudicación, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

Acta 1/2018

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

En consecuencia, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del TRLCSP los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se registrarán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior.* Por tanto, dado que el acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU de 4 de agosto de 2005 se perfeccionó mediante Decreto de Alcaldía de 22 de marzo de 2007, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del presente PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 27 de julio de 2017, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA.- El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de La Illescas se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente (Acuerdo de Pleno, de 27 de julio de 2017), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados y al urbanizador y se ha emitido informe jurídico por parte de la Secretaría del Ayuntamiento, con fecha 11 de noviembre de 2017, y técnicos, con fechas de 26 y 27 de octubre de 2017.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de fecha 27 de julio de 2017, el presente expediente no ha caducado, puesto que en el mismo se acuerda la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Consejería de Fomento y la recepción del mismo, de conformidad con lo previsto en el



Acta 1/2018

artículo 22.1 letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

Entre la documentación del expediente remitido consta informe de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido con fecha 1 de noviembre de 2017, en el que se manifiesta que durante el trámite de audiencia concedido al efecto no se han presentado alegaciones a la resolución de la adjudicación del presente Programa ni por parte del Agente Urbanizador ni por parte del avalista, por lo que no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

- Con fecha de 18 de septiembre de 2017 (RE 9805) se presentan alegaciones por D. Luis Román, D^a Pilar y D^a María del Carmen Navas de Águeda en las que ponen de manifiesto los pagos realizados al Agente Urbanizador y solicitan información sobre si va a finalizar las obras el Ayuntamiento de Illescas, si existe algún terreno que haya alcanzado la condición de solar y si, en ejecución del aval, se va a proceder a la devolución a los propietarios de las cuotas que han pagado.
- D. Manuel García Parrado González Román en nombre y representación de Construcciones Ibéricas Altagama 2005, SL, señala que han hecho efectivas las cuotas de urbanización a medida que el urbanizador las ha ido requiriendo solicitando se tenga en cuenta extremo en el momento de la resolución.
- D^a. Marta, D. Antonio y D. Miguel Navas Centeno, tras hacer referencia a los perjuicios ocasionados por el retraso y abandono de las obras solicita que se concluyan las obras de urbanización sin que ello suponga económicamente consecuencia alguna que agrave la situación de los propietarios.

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

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



Acta 1/2018

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del SAU 2+3 de Illescas.

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

- Declaración en concurso de la mercantil que ostenta la condición de Agente Urbanizador por Auto de fecha de 6 de mayo de 2013 habiéndose dictado Auto de apertura de la fase de liquidación con fecha de 10 de junio de 2014.
- Abandono de las obras por parte del Agente Urbanizador incumpliendo con ello las obligaciones esenciales previstas en el convenio.

En cuanto a la primera causa alegada por el Ayuntamiento, recogida en la letra b) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, esto es, en *“La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento, o el acuerdo de quita y espera”*. Del expediente remitido se comprueba que, mediante Auto del Juzgado de 1ª Instancia y de lo Mercantil nº 6 de Madrid de 6 de mayo de 2013, se ha declarado a la mercantil urbanizadora *“Proyectos García Jiménez, SL”* en concurso voluntario de acreedores. Según señala el apartado 7º del artículo 112 del TRLCAP *“En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución”*. No obstante, la aplicación de esta causa para la resolución del contrato requiere siempre y en todo caso, de conformidad con el apartado 2º del citado artículo, que se haya declarado la apertura de la fase de liquidación concursal. En el presente caso, consta que el Juzgado de 1ª Instancia y de lo Mercantil nº 6 de Madrid, mediante Auto de fecha 10 de junio de 2014, ha acordado la apertura de la fase de liquidación de la mercantil concursada, por lo que ha quedado debidamente acreditada en el expediente la concurrencia de esta causa para la resolución de la adjudicación del PAU de referencia.

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



Acta 1/2018

calificación de esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato.”.

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

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

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de doce años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

CUARTA.- El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, en principio, procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que consta en el expediente un certificado del Arquitecto Director en el que se establece un porcentaje de ejecución que alcanza aproximadamente el 75% de las obras de urbanización del PAU.

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

- En principio, las obras de urbanización pendientes se realizarían por gestión indirecta.
- No se han encontrado parcelas que hayan alcanzado la condición de solar por no haberse realizado el 100% de las obras de urbanización recogidas en el proyecto aprobado y reflejadas como carga en el proyecto de reparcelación, salvo las zonas del SAU 2 destinadas a recinto ferial y el frente de la parcela por la que tiene acceso el Colegio Nuestra Señora de la Caridad situado en el SAU-3.
- Tampoco se han encontrado terrenos que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sean posible concluir bajo el régimen de actuaciones edificatorias.
- En general todas las parcelas del SAU 3 están afectadas por obras sin realizar que deberán proporcionalmente de acuerdo con la reparcelación aprobada.

**Acta 1/2018**

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

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

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

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado”.

14. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial V del Plan de Ordenación Municipal de Quer (Guadalajara). Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 23/17 GU).

A las 11:41 horas, continúa la sesión de la Comisión por parte de la Ponente con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, indicando el objeto, antecedentes de hecho, régimen jurídico y causas de resolución alegadas por el Ayuntamiento de Quer, así como las consecuencias de la resolución, en los términos contenidos en el informe jurídico del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de fecha 15 de febrero de 2018.


La Comisión, a la vista del informe jurídico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 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, y


**Acta 1/2018**

en el artículo 9.1, letra 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 Sector Residencial V del Plan de Ordenación Municipal de Quer (Guadalajara), acordada a favor de la mercantil "GRUPO RAYET, S.A.U.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente Acuerdo, al concurrir causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.

El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, emitido con fecha 15 de febrero de 2018, y conforme al siguiente tenor literal:



PRIMERA.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del Sector Público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).



El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de su resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 10 de octubre de 2007, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real



Acta 1/2018

Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del TRLCSP los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se registrarán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 10 de octubre de 2007, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 7 de junio de 2017, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA.- El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Quer se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente (Acuerdo de Pleno, de 7 de junio de 2017), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados, y se ha emitido informe jurídico, con fecha de 28 de septiembre de 2017, e informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización, con fecha 9 de noviembre de 2017.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 7 de junio de 2017, el expediente no ha caducado puesto que mediante Decreto de Alcaldía nº 529, de fecha 17 de noviembre de 2017, el Ayuntamiento ha acordado la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Consejería de Fomento y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, no constan incorporadas al expediente remitido las notificaciones del citado acuerdo a todos los interesados, que deberían incorporarse al expediente para acreditar la efectividad de la suspensión acordada.



Acta 1/2018

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra 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 tanto que consta que el Agente Urbanizador ha presentado escrito de alegaciones en el que manifiesta su disconformidad con la causa en la que el Ayuntamiento fundamenta el inicio de dicho procedimiento y su frontal oposición a la resolución del mismo, resulta preceptivo 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 [...]”

TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos del sector público.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector V de Quer (Guadalajara), y si éstas son imputables al Agente Urbanizador.

En el Acuerdo Plenario de 7 de junio de 2017, por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del presente PAU, se señala como causa de resolución del mismo el incumplimiento grave por parte del urbanizador de las obligaciones establecidas en el Programa, en especial el plazo de ejecución de las obras de urbanización, que deberían haber finalizado el 2 de mayo de 2013, en el que mediaría dolo o negligencia grave, proponiéndose la incautación de las garantías presentadas.

Durante el trámite de audiencia concedido al efecto, el Agente Urbanizador y dos interesados más han presentado alegaciones a la resolución del Programa. A continuación pasamos a exponer de manera resumida las alegaciones formuladas por el urbanizador:


- Que el Ayuntamiento era conocedor de la situación de insolvencia del “GRUPO RAYET, S.A.U.” cuando, mediante Acuerdo de Pleno de 4 de diciembre de 2012, se concedió la prórroga del plazo de ejecución del PAU hasta el día 2 de mayo de 2013.
- Que la causa de resolución del PAU invocada por el Ayuntamiento de Quer resulta manifiestamente improcedente, puesto que, con anterioridad al incumplimiento del citado plazo de resolución, el Agente Urbanizador incurrió en otra causa de resolución como fue la declaración del concurso de acreedores, mediante Auto del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción de lo Mercantil núm. 3, de Madrid, de fecha 17 de diciembre de 2012, y, por tanto, habría de aplicarse al presente caso la doctrina del Consejo de




Acta 1/2018

Estado que en reiteradas ocasiones ha señalado la improcedencia de fundamentar la extinción de un contrato administrativo en varias causas de resolución, debiendo aplicarse en tales supuestos la primera causa de resolución que aparezca en el tiempo, que en este caso fue el concurso de acreedores.

- Que no procede la incautación de la garantía prestada, puesto que la declaración concursal de la mercantil urbanizadora es voluntaria y el concurso no ha sido calificado como culpable.
- Que el urbanizador cumplió de forma estricta y puntual todas las obligaciones derivadas del PAU, como son la redacción y presentación de los correspondientes instrumentos de desarrollo y gestión del suelo, la ejecución de gran parte de las obras de urbanización, y el cumplimiento de los compromisos económicos derivados del Convenio Urbanístico.
- Que el órgano de contratación puede conceder un nuevo plazo de ejecución del PAU, con base en lo dispuesto en el artículo 97 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP), por razones de interés general, atendiendo a las circunstancias actuales en las que se encuentra la mercantil urbanizadora y el porcentaje de ejecución de las obras de urbanización, que alcanza el 70,86% del Sector.



Mediante informe del Secretario-Interventor del Ayuntamiento, de fecha 28 de septiembre de 2017, se analizan las tres alegaciones presentadas por los interesados, señalándose resumidamente en relación con las presentadas por el urbanizador, y haciendo una remisión expresa a los anteriores escritos de alegaciones presentados por éste en anteriores procedimientos, en especial a su escrito presentado en fecha 1 de julio de 2016, lo siguiente:


- 
- Que la declaración de concurso de acreedores no es, *per se*, una causa de resolución del PAU, solo lo es cuando el concurso entra en fase de liquidación, por lo que la opción de resolver el PAU es la última *ratio decidendi*, de ahí que el Ayuntamiento concediera, mediante Acuerdo Plenario de 4 de diciembre de 2012, la prórroga de dieciocho meses del plazo para la terminación de las obras de urbanización.
 - Que el urbanizador ha incumplido los plazos de ejecución del PAU, al superar el plazo de prórroga otorgado, que era hasta el 2 de mayo de 2013, sin que hasta la fecha haya terminado las obras de urbanización, lo que constituye causa de resolución contractual.
 - Que el impago por parte de la gran mayoría de los propietarios de las cuotas de urbanización, señalado por el urbanizador como circunstancia sobrevenida que ha influido en la situación económica del GRUPO RAYET e imposibilitado el pago de ejecución de las obras a la empresa adjudicataria de las mismas, y con ello el cumplimiento del contrato durante los años 2011 y 2012, ha podido influir en el cumplimiento de las obligaciones de ejecución total de las obras de urbanización interior del Sector; no obstante, el inicio del cobro de dichas cuotas ante el Ayuntamiento se ha iniciado el 31 de julio de 2015, es decir, más de dos años después de acreditarse el incumplimiento del plazo de ejecución de las obras de urbanización.

Por su parte, el arquitecto municipal, mediante informe emitido con fecha 9 de noviembre de 2017, tras comprobar sobre el terreno que las obras de urbanización correspondientes




Acta 1/2018

al Proyecto de Urbanización del Sector SUR V *“que debían estar finalizadas no estaban ejecutadas completamente, ni recepcionadas, por el Ayuntamiento de Quer a fecha de 2 de mayo de 2013 ejecutadas”*, concluye que concurren las circunstancias establecidas en el artículo 114.1.d) del RAE – *“La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público”*– para proceder a la resolución del PAU de referencia.



Así mismo, en el acuerdo aprobatorio de 7 de junio de 2017, el Ayuntamiento indica lo siguiente: *“Girada visita de inspección de la obras de urbanización del SUR V, el pasado 21 de septiembre de 2016, se ha observado un deterioro de la urbanización por falta de conservación y mantenimiento, afectando a la media tensión, alumbrado público, telefonía, calles.... A la vista de lo anterior se ha requerido al Agente Urbanizador para que informe de cuáles son las medidas adoptadas para la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, el cual la recibió el 3 de octubre de 2016, sin que, transcurrido el plazo de diez días, haya informado nada sobre el anterior extremo. Por lo que los daños advertidos en la urbanización y que se hayan producido como consecuencia de falta de medidas de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, se debieran exigir como daños y perjuicios causados al Ayuntamiento”*.




A la luz de los informes municipales emitidos por el Secretario-Interventor y el arquitecto municipal así como del propio acuerdo aprobatorio más arriba transcrito de forma parcial, en el que se indica que se ha requerido sin éxito al urbanizador para que informe sobre las medidas adoptadas para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, el órgano de contratación ha considerado que la mera declaración del concurso de acreedores de la mercantil “GRUPO RAYET, S.A.U.” no es causa de resolución en el presente caso, en contra de lo que alega el Agente Urbanizador, puesto que no opera de manera automática, siendo causa de aplicación potestativa por parte del órgano de contratación, de conformidad con lo establecido en el artículo 112 del TRLACP, según redacción dada por Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, cuyo apartado segundo establece que *“La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato. [] En los restantes casos de resolución de contrato el derecho para ejercitarla será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma [...]”*. Así mismo, el apartado séptimo del mismo preceptúa por su parte, que *“En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de la fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución”*. Por lo que, en atención al articulado parcialmente reproducido, se concluye que el único supuesto que dará lugar a la resolución automática del contrato es la apertura judicial de la fase de liquidación del concurso, que en este caso no se ha producido, puesto que previamente a dicha fase el órgano de contratación debe valorar, en cada caso, si las garantías ofertadas por el contratista salvaguardan el interés público y aconsejan continuar con la ejecución del contrato en vez de proceder a su resolución. En su virtud, el Acuerdo Plenario, de 7 de junio de 2017, aprueba la resolución del PAU del Sector V por el incumplimiento grave por parte del urbanizador de sus obligaciones, en especial, del plazo




Acta 1/2018

máximo para la ejecución de las obras de ejecución del mismo, que deberían haber finalizado antes del día 2 de mayo de 2013, sin que esto se haya producido.

La obligación contractual principal contraída por la mercantil "GRUPO RAYET, S.A.U." mediante la Estipulación octava del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Quer, consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU en el plazo de treinta y seis meses desde su inicio, que se produjo el día 2 de noviembre de 2008, con un límite de cinco años para su finalización en cumplimiento del artículo 110.3.b) del TRLOTAU. Si bien, este plazo fue prorrogado por un periodo de dieciocho meses más, por lo que el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización del PAU finalizaba el día 2 de mayo de 2013, sin que durante dicho plazo el urbanizador haya procedido a finalizar las obras de urbanización. Este hecho motivó la solicitud por parte del urbanizador de una segunda prórroga del plazo de ejecución, que fue denegada por haberse producido fuera del plazo de vigencia del Programa, como así ha quedado constatado en los antecedentes de hecho del presente informe.



Según ha informado el Ayuntamiento, a día de hoy las obras de urbanización no solo no han concluido, a pesar de haber sido ejecutado un alto porcentaje de las mismas, sino que, además, se encuentran suspendidas y en un estado de abandono. Es doctrina plenamente consolidada la que declara como causas de resolución por incumplimiento esencial de las obligaciones contractuales esenciales la interrupción o el abandono de las obras, ya que, como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113/2002, de 30 de enero, *"de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato"*.



Resulta, así mismo, ilustrativo el dictamen 119/2017, de 29 de marzo, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, entre otros, que manifiesta que *"Así lo ha venido proclamando la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de determinados Tribunales Superiores de Justicia al señalar que la ejecución urbanística concedida por la Administración municipal a un agente urbanizador "[...] reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras [...]. Parece lógico por ello que la ejecución de la urbanización en un plazo determinado se erija, al igual que en cualquier otro contrato de obra pública, en una obligación esencial del convenio urbanístico regulador del PAU, cuyo incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la adjudicación de este. En este sentido el RAE-TRLOTAU ha venido a recoger de forma expresa y con notable similitud a la regulación que contempla la normativa de contratación, la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales como causa de resolución de la adjudicación de los PAUs (artículo 114.1, letra d), de dicha norma reglamentaria), salvando así la distorsión que en cuanto a las causas de resolución de estos provocaba la remisión efectuada por la norma urbanística a las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público"*.

Así mismo, respecto de la alternativa planteada por el urbanizador en sus alegaciones a la resolución del Programa sobre la modificación contractual de los plazos de ejecución del PAU por la concurrencia de causas imprevistas, recogida en el artículo 101.1 del TRLCAP, que permite la utilización de dicha prerrogativa por razón de interés público en los elementos que lo integran, siempre que sean debidas a necesidades nuevas o causas imprevistas y se justifique debidamente en el expediente, el Secretario-Interventor ha informado, con fecha 28 de septiembre de 2017, que *"[...] Se considera que, una vez que se*



Acta 1/2018

acordado el inicio de la resolución del contrato, y toda vez que las obras llevan suspendidas, según ha manifestado el propio Agente Urbanizador, desde el día 17 de mayo de 2011, no procede plantearse un incidente durante la ejecución material del contrato, por cuanto la ejecución se encuentra suspendida desde hace más de seis años; por tanto, el órgano de contratación ha optado por resolver la adjudicación del PAU, interpretándose con ello que entiende más conveniente para el interés público del Municipio no mantener la adjudicación del PAU que continuar con su ejecución”.

Por tanto, ha quedado acreditado en el expediente que han transcurrido más de cuatro años desde la fecha en que deberían haber concluido las obras de urbanización del PAU sin que éstas hayan finalizado, sobrepasándose con creces los plazos contenidos en el Convenio Urbanístico, así como los establecidos con carácter general para la conclusión de las mismas en el artículo 110.3, letra b), del TRLOTAU, de lo que se desprende que la mercantil “GRUPO RAYET, S.A.U.” ha incumplido las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de Agente Urbanizador al paralizar de facto las obras de urbanización y no completar la ejecución del PAU dentro del plazo concedido al efecto, incurriendo con ello en la causa de resolución del contrato recogida en el artículo 111, letra g) del TRLCAP, “El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de diez años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

CUARTA.- El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), así como sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), el Ayuntamiento debería dejar resuelto, en el acuerdo por el que se ponga fin al procedimiento, cómo va a concluir las obras de urbanización que quedan pendientes en el Sector, dado el alto porcentaje de obra ejecutada (70,86%).

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato establecidos en el artículo 113.4 del TRLCAP, que establece que “*Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada*”. A este respecto, el acuerdo aprobatorio de la resolución del presente PAU ha determinado que “*al haberse adjudicado el Programa [...] mediante acuerdo plenario de 10 de octubre de 2007, [...] le sería de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, 2/2000, de 16 de junio. Por lo que las garantías presentadas por el Agente Urbanizador tendrían carácter penal, lo que supondría la incautación de las mismas, sin detrimento de los daños y perjuicios que hubieran ocasionado al Ayuntamiento*”.



Acta 1/2018

Sobre la incidencia de la aplicación del citado precepto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *"Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: "la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa". En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que "la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato". [] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que "una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines". [] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que "el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".*

Por otro lado, cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:



Acta 1/2018

“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado”.

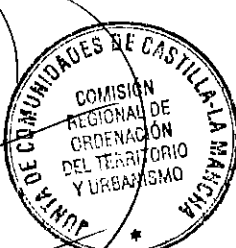
15. Ruegos y preguntas

Por último, se pasa al turno de ruegos y preguntas, en el que el Vicepresidente primero de la Comisión Regional informa sobre la celebración durante la semana del 19 al 23 de febrero de 2018 de las V Jornadas de Vivienda y Urbanismo, comenzando el próximo lunes en Toledo, el martes en Guadalajara, el miércoles en Ciudad Real, el jueves en Albacete y el viernes en Cuenca, durante una jornada de mañana, para recuperar una secuencia de jornadas que se hicieron hace unos años dirigidas a responsables y técnicos municipales. Informa que este año las jornadas versarán sobre la disciplina urbanística desde el punto de vista urbanístico y local, invitando a participar en ellas a todos los miembros presentes.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da por finalizada la sesión, siendo las 11:51 horas del día 16 de febrero de 2018.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN



COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

P.A. Fdo.: José Antonio Carrillo Morente.
Vicepresidente primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo.: Cristina Gómez Sánchez