

Acta 4/2018

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTE PRIMERO:

- Sr. Director General de Vivienda y Urbanismo.
D. José Antonio Carrillo Morente.

VICEPRESIDENTE SEGUNDO:

- Sr. Director General de Planificación Territorial y Sostenibilidad.
D. Javier Barrado Gozalo.

VOCALES:

- Sra. Viceconsejera de Administración Local y Coordinación Administrativa.
Representada por D^a María Victoria Galán Mora,
Jefa de Servicio de Régimen Jurídico de Administración Local y Coordinación Administrativa.
- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente.
Representado por D. Gerardo Morales Carrión,
Técnico Superior de Apoyo 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. Raquel Iglesias Moreno,
Trabajadora Social del Servicio de Atención Primaria e Inclusión.
- Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo.
D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.
- Vocal designado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.
Representado por D. Ángel Sánchez Fernández.
- Vocal designado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.
D. Félix Ruíz Rabadán.
- Vocales designados entre personas de acreditada experiencia profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.
D. Francisco Javier García Mas, D. Serapio Cabañas Páez y D. Alfredo Delgado.

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. Esther García Gutiérrez,
Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Sostenibilidad.
- 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 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.
- D. José Manuel Portero Albornos,
Jefe de Servicio de Inspección y Radiodifusión de la Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías.

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas del día **18 de mayo 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 el Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

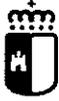
Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La 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.



ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del Acta** de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 27 de abril de 2018.
2. **Proyecto de Singular Interés denominado “Centro Tecnológico Nokian Tyres”, en Santa Cruz de la Zarza (Toledo).** Informe según el artículo 33.3 del TRLOTAU y 129.1 del Reglamento de Planeamiento.
3. **Modificación Puntual nº2 del Plan Especial de Infraestructuras del S.A.U. de “El Quiñón” en Seseña (Toledo).** Informe según el artículo 37 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 16/17 TO).
4. **Informe técnico relativo a la minoración de los estándares de reserva dotacional en el Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector URI-11, del Plan de Ordenación Municipal de Yundler (Toledo).** Informe según el artículo 31.2 del TRLOTAU y 25 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 04/17 TO).
5. **Calificación urbanística para construcción de nave de uso agrícola en la parcela 14 del polígono 88, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana 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 02/18 AB).
6. **Calificación urbanística para reparación de vivienda rural en la parcela 83 del polígono 91, finca “Casa Combro”, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana 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 10/18 AB).
7. **Calificación urbanística para las obras de reparación de vivienda (Palacio) en la parcela 3, polígono 10, en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-2.1, área de ecosistema forestal no degradado, del Plan General de Ordenación Urbana 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 13/18 AB).
8. **Calificación urbanística para reparación de muro de piedra ubicado en el polígono 72, parcela 44, en suelo no urbanizable de especial protección de interés agrícola, del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca.** Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 12/18 CU).
9. **Modificación de calificación urbanística para construcción de nave de uso agrícola en la parcela 30 del polígono 84, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana 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 11/18 AB).
10. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de las parcelas 2, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 40 y 59 del Polígono 12, “La Casilla”, de las Normas Subsidiarias de Burguillos de Toledo (Toledo).** Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 24/17 TO).
11. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Avenida de la Constitución nº 154 de las Normas Subsidiarias de Madridejos (Toledo).** Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 1/18 TO).
12. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 1.2 de las antiguas Normas Subsidiarias de Alovera (Guadalajara).** Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 3/18 GU).
13. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 5/18 AB).
14. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para la regularización del asentamiento irregular nº 29 “Las Viñas” del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 6/18 AB).
15. **Informe sobre el Borrador del Anteproyecto de Ley para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha.** Informe según el artículo 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.
16. **Ruegos y preguntas.**

* * *



Acta 4/2018

Antes de proceder a dar cuenta del primer punto del orden del día, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da la noticia de la designación, como nuevo vocal de este órgano colegiado en representación de la Consejería competente en materia de agricultura, a D. José Manuel Martín Aparicio, Director General de Desarrollo Rural, en sustitución de D. Francisco Javier Carmona García, haciendo constar el agradecimiento a este último por los servicios prestados en esta Comisión Regional.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 27 de abril de 2018.

A continuación, siendo las 10:02 horas, se da por leída el acta 3/2018 correspondiente a la sesión celebrada el día 27 de marzo de 2018, 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.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D^a Esther García Gutiérrez, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Sostenibilidad de la Consejería de Fomento; y por D^a Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal, y 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 Singular Interés denominado "Centro Tecnológico Nokian Tyres", en Santa Cruz de la Zarza (Toledo). Informe según los artículos 33.3 del TRLOTAU y 129.1 del Reglamento de Planeamiento.

Toma la palabra D. Javier Barrado Gozalo, Director General de Planificación Territorial y Sostenibilidad para exponer, de manera sucinta, los objetivos que se persiguen con el presente Proyecto vinculado a actividades de investigación, desarrollo e innovación industrial, apoyando su explicación mediante la proyección de un vídeo en el que se muestran las instalaciones del futuro "Centro Tecnológico Nokian Tyres", que cuenta con una superficie de 2.485.425 m² en el término municipal de Santa Cruz de la Zarza (Toledo).

Tras ello, toma la palabra D^a. Esther García Gutiérrez, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Sostenibilidad, que da cuenta del expediente indicando que se informa previamente a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno, haciendo un resumen del mismo, una referencia a su tramitación y al informe técnico del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la citada Dirección General de fecha 18 de mayo de 2018. Indica que el Proyecto de Singular Interés (en adelante, PSI), fue declarado de interés regional mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 13 de junio de 2017, y aprobado inicialmente mediante Resolución de 12 de diciembre de 2017, de la Consejera de Fomento, que lo sometió a los trámites de información pública, de consultas y de concertación interadministrativa con el resto de las Administraciones territoriales, entidades y organismos, titulares o gestores de bienes o servicios afectados por el mismo.



Acta 4/2018

El PSI tiene por objeto la construcción, mantenimiento y conservación de un centro tecnológico de investigación en el que se llevarán a cabo distintos proyectos de investigación industrial y la prestación de servicios que forman parte de la cadena de fabricación de neumáticos. Entre las actividades a desarrollar se incluyen la investigación industrial, vinculada al desarrollo de diseños más eficientes de neumáticos, el estudio de sustitutos naturales del caucho tradicional mediante especies arbustivas que pudieran desarrollarse en nuestra Región (Guayule), así como la prestación de servicios tales como el alquiler de las instalaciones a terceras empresas relacionadas con el sector automovilístico.

D. Serapio Cabañas Páez interviene para preguntar si al promotor del PSI se le exige el pago del canon de participación municipal del 2% del importe de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, a lo que la Ponente responde afirmativamente, y si también se le imponen las mismas medidas de reforestación que se recogen en las calificaciones urbanísticas. Toma la palabra D. Javier Barrado Gozalo para indicar que el compromiso es mantener el terreno en las mismas condiciones en las que estaba inicialmente, puesto que a pesar de que se pierde el cultivo original, que se traslada a otros terrenos en los casos en los que así se haya acordado con los propietarios, aquél se sustituye, en algunos ámbitos, por otro cultivo novedoso alternativo al caucho. No obstante, se subraya que todo ello se recoge en el Estudio de Impacto Ambiental.

A continuación, interviene D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda para interesarse sobre los motivos por los que se escogió el emplazamiento del PSI en terrenos afectados por el Gaseoducto Alcazar-Quintanar. La Ponente explica que fue complicado localizar una planicie con el rango requerido de pendiente que necesitan las pistas, por lo que tras consultar con el Centro Cartográfico de Castilla-La Mancha, se determinó que en Santa Cruz de la Zarza se daban las condiciones más adecuadas para ello.

D. Alejo de la Orden Muñoz-Redondo toma la palabra para manifestar su preocupación por si puede verse comprometido el abastecimiento de agua, pues en esa zona el agua es limitada, preguntando si se ha obtenido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, a lo que la Ponente responde afirmativamente, precisándose que el abastecimiento humano en la zona está asegurado según los informes favorables de la Consejería de Medio Ambiente y del Organismo de Cuenca y del Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza.

Nuevamente, D. Rafael Pérez de Ágreda interviene para preguntar sobre el procedimiento de expropiación de los terrenos afectados por el PSI, a lo que la Ponente responde que será el promotor, en su condición de beneficiario de la expropiación, el obligado a hacer frente al pago del justiprecio que le corresponda abonar por las posibles expropiaciones que fuera necesario llevar a efecto, y quien asume todas las obligaciones que, como beneficiario de la expropiación, se derivan de la normativa reguladora de la expropiación forzosa.

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 33.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, 129 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y 9.1.c) 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:



Acta 4/2018

1. Informar favorablemente la Aprobación definitiva del Proyecto de Singular Interés "Centro Tecnológico Nokian Tyres ", en Santa Cruz de la Zarza (Toledo), promovido por la mercantil Nokian Tyres Spain, S.L.U.

2. Establecer que los proyectos de ejecución obras que desarrollen el presente Proyecto de Singular Interés:

- que afecten al dominio público hidráulico, viario, ferroviario,... deberán contener las autorizaciones de los órganos competentes respectivos, de forma que estos sólo podrán hacerse efectivos en la medida que sean compatibles con dichas autorizaciones.

- deberán materializar de forma inequívoca la obligación y el compromiso asumidos por la empresa promotora respecto a la reposición de las obras y servicios de titularidad pública que pudieran verse afectados por la ejecución de dichas obras, en el tiempo y forma que prescriban las entidades públicas titulares de las mismas.

- darán cumplimiento a las cuestiones indicadas en los siguientes informes emitidos durante el periodo de concertación interadministrativa del PSI:

• El informe del comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 16 de abril de 2018 que autoriza la ejecución de obras en dominio público hidráulico del Arroyo Robledo.

• El informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha de fecha 18 de diciembre de 2017, según el cual se informa favorablemente el cruce subterráneo bajo la autovía A-40 y bajo la carretera N-400.

• El informe de la Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte de fecha 28 de julio de 2017, reiterado en informe de fecha 27 de abril de 2018.

• El informe de ENAGAS de fecha 23 de enero de 2018 y 14 de mayo de 2018 e informe del Área de industria y Energía de la Delegación del Gobierno en Castilla-La Mancha de fecha 24 de enero de 2018, ambos relativos a la afección al Gaseoducto Alcázar-Quintanar de 32" de diámetro y 80 bares de presión máxima de operación.

• El informe de ADIF de fecha 6 de diciembre de 2017, con las afecciones a la línea de Red Convencional -Tramo: Aranjuez-Santa Cruz de la Zarza- y a la Línea de AVE -Tramo A.V Valdemoro-A.V Santa Cruz de la Zarza.

• El informe de Unión Fenosa de fecha 7 de mayo de 2018 e informe de la D.G de Política Energética y Minas del Mº de Energía, Turismo y Agenda Digital de fecha 16 de enero de 2018.

- Asimismo, se dará cumplimiento a lo que se determine por el resto de Administraciones y organismos que puedan verse afectados; Diputación Provincial de Toledo por la conexión del PSI a través de la Carretera TO-2581, de la que son titulares, operador de telecomunicaciones adjudicatario del servicio (Telefónica, Vodafone, Orange,...), etc.»

3. Modificación Puntual nº2 del Plan Especial de Infraestructuras del S.A.U. de "El Quiñón" en Seseña (Toledo). Informe según el artículo 37 del TRLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 16/17 TO).

A continuación toma la palabra la ponente, Dª Virginia Cavia Cuesta, que da cuenta del expediente indicando el objeto, tramitación y conclusión recogida en el informe técnico elaborado



Acta 4/2018

por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, con fecha 10 de mayo de 2018, señalando que el expediente, que fue informado en fase de concertación interadministrativa por este órgano consultivo en sesión celebrada el 27 de julio de 2017, se remite ahora para su aprobación definitiva.

La presente modificación tenía dos objetivos en origen; por un lado, la definición de una nueva conexión de la actuación urbanizadora residencial "El Quiñón" con la autovía A-4, en el enlace existente en el denominado Polígono de la Sendilla, situado en el punto kilométrico 32+700, que deberá ejecutarse en coordinación con el Municipio de Ciempozuelos; y, por otro, la ejecución de las obras de los depósitos para abastecimiento de agua por fases, incluida la ejecución de una actuación urgente consistente en la construcción de un depósito de capacidad de 3.000 m³ y la conexión de este depósito a la red de distribución de Seseña y a la tubería ya ejecutada del PEI "El Quiñón", ante las necesidades de abastecimiento de la urbanización "El Quiñón". No obstante, el documento remitido para aprobación definitiva únicamente se limita a la red de abastecimiento de agua, renunciando el Ayuntamiento de Seseña al otro objeto de la modificación, la conexión de la red viaria a través de Ciempozuelos.

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 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, de 14 de septiembre, 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 2 del Plan Especial de Infraestructuras del S.A.U. de "El Quiñón" en Seseña (Toledo), considerándose correcto y acorde con el interés general el documento aportado por el Ayuntamiento de Seseña, al proponer la ejecución de las obras por etapas en consonancia con la construcción de las viviendas por fases, y la ejecución de obras provisionales y urgentes para solventar el problema actual de abastecimiento, según adenda suscrita el 30 de septiembre de 2016 al convenio de fecha 23 de febrero de 2007, entre el Ayuntamiento de Seseña y la Entidad de Derecho Público Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, sin que ello suponga la modificación de las obras de abastecimiento previstas en el PEI. Al eliminarse del objeto de la modificación las actuaciones de conexión viaria con la A-4, éstas quedan excluidas del presente acuerdo.

Al afectar al sistema de abastecimiento de agua y, por tanto, a la ordenación estructural, y contar el municipio de Seseña con una población superior a 20.000 habitantes, su aprobación definitiva corresponde a la Consejera de Fomento, según los artículos 37 del TRLOTAU y 141.1 y 136.3 del Reglamento de Planeamiento».

4. Informe técnico relativo a la minoración de los estándares de reserva dotacional en el Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector URI-11, del Plan de Ordenación Municipal de Yuncler (Toledo). Informe según el artículo 31.2 del TRLOTAU y 25 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 04/17 TO).



Continúa la ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, con el siguiente punto de orden del día, relativo a la solicitud del Ayuntamiento de Yuncler (Toledo) de minoración de los estándares de reserva dotacional en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector URI-11 del Plan de Ordenación Municipal, exponiendo el objeto, tramitación y conclusiones expuestos en el informe técnico del Servicio de Planeamiento de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, emitido con fecha 26 de abril de 2018.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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 31.2 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 de Castilla-La Mancha, 25 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.n) 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 DESFAVORABLEMENTE** la solicitud del Ayuntamiento de Yuncler de minoración de los estándares mínimos de calidad urbana de reserva de suelo dotacional público de uso industrial propuesto en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector URI-11 del Plan de Ordenación Municipal, al considerar que no posee un carácter aislado, ni suelto, por no ubicarse sólo en el planeamiento urbanístico y estar obligado a relacionarse con los suelos colindantes del término municipal de Yuncos para su correcta funcionalidad.

Así mismo, se observa que, teniendo en cuenta la notable afección que supone la existencia de la autovía A-42 y la línea de edificación a 50 m de la arista exterior de la calzada, los suelos dotacionales públicos de estándares, con un mínimo de 2/3 para zonas verdes, pueden reubicarse en el interior del Sector».

5. Calificación urbanística para construcción de nave de uso agrícola en la parcela 14 del polígono 88, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana 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 02/18 AB).

La Ponente interviene de nuevo para exponer el objeto, tramitación y conclusión recogida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo con fecha 15 de mayo de 2018.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola CP-3 para la construcción de una nueva nave agrícola, anexa a otras edificaciones, para almacén de maquinaria agrícola y de parte de los productos de la alimentación que dé servicio a la explotación tanto agrícola como ganadera existente (4.400 ovejas), en la parcela 14, del polígono 88, del término municipal de Albacete, en zona inundable, aunque fuera de la zona de flujo preferente y de policía, lo que deberá ser tenido en cuenta por el Ayuntamiento para autorizar la actuación propuesta.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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



Acta 4/2018

«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 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 del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de fecha 15 de mayo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para la construcción de una nueva nave agrícola destinada al almacenamiento de maquinaria agrícola y de parte de los productos de la alimentación de la explotación ganadera en la parcela 14, del polígono 88, en suelo no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de conformidad con la solicitud presentada por la mercantil Dehesa de los Llanos, S.L., de acuerdo con las características del proyecto presentado, y con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Nave almacén de uso agrícola en explotación agrícola-ganadera.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 88, parcela 14.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	3.691.354 m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	3.691.354 m ²
<i>Aprovechamiento</i>	Nave agrícola nueva construcción 1.920 m ² Construcciones existentes 14.965 m ² Superficie construida total 16.885 m ² .
<i>Ocupación</i>	0,4574 %
<i>Altura máxima</i>	5,00 m. a alero 8,50 m. a cumbrera
<i>Retranqueos</i>	Mayor de 10 m. a eje de camino y 3 m. a linderos

Condiciones para el otorgamiento de licencia:

El Ayuntamiento, como Administración competente para autorizar la actividad, deberá pronunciarse sobre la conveniencia de la actuación propuesta, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y a la vista del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar el 14/03/2018.

Condiciones para su materialización



Se establecen como condiciones para su materialización las condiciones establecidas 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:

1. 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.
2. 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).
3. 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).
4. Se establece como superficie de reforestación la determinada por el informe de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Albacete, de 800 m².
5. 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».

6. Calificación urbanística para reparación de vivienda rural en la parcela 83 del polígono 91, finca "Casa Combro", en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana 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 10/18 AB).

Continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día por parte de la ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo con fecha 2 de mayo de 2018.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola y/o ganadero para la realización de obras de mera conservación y mantenimiento de las condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato de la edificación existente, sin modificación de sus características morfológicas o su distribución, que se mantienen en su estado actual, ni afectando a sus elementos estructurales, consistentes en la sustitución del material de cubierta y la impermeabilización de ésta, el cambio de la carpintería de madera y metálica, la reforma de cuarto de baño y aseo, y la reposición de los revestimientos y materiales de acabados interiores y exteriores.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.



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 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 del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de fecha 2 de mayo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para las obras de reparación de cubierta en la vivienda rural existente en la parcela 83, del polígono 91, finca denominada "Casa Combro", de Aguas Nuevas, en suelo no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola y/o ganadero CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de conformidad con la solicitud presentada por D. Benito Ruiz Gómez, y de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Características de La actividad.

Uso	Obras de reparación de vivienda sin afectación estructural.
Emplazamiento	Polígono 91, parcela 83, finca "Casa Combro".
Clasificación del suelo	Suelo no Urbanizable Protegido por su interés agrícola y/o ganadero (CP-3).
Sup. parcela	82.955 m ² .
Sup. vinculada a calificación	No se modifican las condiciones urbanísticas previas de la edificación objeto de las obras.
Aprovechamiento	
Ocupación	

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de legalización de obras, 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.**

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».

- 
7. **Calificación urbanística para las obras de reparación de vivienda (Palacio) en la parcela 3, polígono 10, en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-2.1, área de ecosistema forestal no degradado, del Plan General de Ordenación Urbana 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 13/18 AB).**


La ponente, D^a. Virginia Cavia Cuesta, da cuenta del expediente manifestando el objeto, tramitación y conclusión propuesta en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo con fecha 15 de mayo de 2018.


Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-2.1, área de ecosistema forestal no degradado, para la reparación y restauración de una de las torres del palacio de Pozo Rubio, definido como "Edificio singular" en el PGOU de Albacete, que presenta un estado de destrucción notable y progresivo, con un riesgo evidente de derrumbe de las almenas. El palacio fue construido en la mitad del siglo XIX, como centro neurálgico del Marquesado de Pozo Rubio, en la parcela 3, del polígono 10, de término municipal de Albacete, y cuenta con una superficie de 38.344 metros cuadrados. Interviene D. Jesús Irala Sánchez, en representación de la Viceconsejería de Cultura, para manifestar que este órgano ha efectuado consulta a Albacete sobre si este inmueble está incluido en algún catálogo o inventario de Patrimonio Histórico, si bien aún no se ha obtenido respuesta al respecto.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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 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 del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de fecha 15 de mayo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para las obras de restauración y conservación de una torre del Palacio de Pozo Rubio situado en la parcela 3, del polígono 10, en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-2.1, área de



ecosistema forestal no degradado, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de conformidad con la solicitud presentada por D^a. Casilda Fernández Villaverde Silva, y de acuerdo con el siguiente contenido:

Características de La actividad

<i>Uso</i>	Obras de reparación de una torre del palacio de Pozo Rubio.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 10, parcela 3, palacio Pozo Rubio.".
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no urbanizable de especial protección CP-2.1, área de ecosistema forestal no degradado.
<i>Sup. parcela</i>	38.344 m2.
<i>Sup. vinculada a calificación</i>	No se modifican las condiciones urbanísticas previas de la edificación objeto de las obras.
<i>Aprovechamiento</i>	

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de legalización de obras, proceder a:

- En el caso de que el palacio de Pozo Rubio se encuentre incluido en algún catálogo o inventario de los organismos competentes en materia de Patrimonio Histórico, deberá solicitarse el informe favorable del organismo correspondiente conforme a la legislación sectorial de patrimonio aplicable, quedando condicionada la eficacia de esta calificación a su obtención, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.
- 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.

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».

- 8. **Calificación urbanística para reparación de muro de piedra ubicado en el polígono 72, parcela 44, en suelo no urbanizable de especial protección de interés agrícola, del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 12/18 CU).**

La ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, prosigue con el octavo punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes, determinaciones, observaciones y conclusión propuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de 15 de mayo de 2018.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola para la realización de obras de consolidación de parte del muro perimetral existente en la finca que se ubica en la parcela 44, del polígono 72, en el paraje "Grillera", del término municipal de Cuenca, que se encuentra en muy malas condiciones de conservación, y la ejecución de un nuevo muro en el cincuenta por ciento de la longitud del cerramiento.

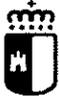
Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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 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 del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de fecha 15 de mayo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para las obras de reparación de muro de cerramiento ubicado en la parcela 44, del polígono 72, en el paraje "Grillera", en suelo rústico no urbanizable de especial protección de interés agrícola, del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, de conformidad con la solicitud presentada por D. Manuel Piñango Mochales, y de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Características de La actividad.

Uso	Obras de reparación de muro de cerramiento.
Emplazamiento	Polígono 72, parcela 44, paraje "Grillera".
Clasificación del suelo	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de interés agrícola.



<i>Sup. parcela</i>	1.180 m ² .
<i>Sup. vinculada a calificación</i>	No se modifican las condiciones urbanísticas previas de la edificación objeto de las obras.
<i>Aprovechamiento</i>	
<i>Ocupación</i>	

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de legalización de obras, 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.

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 Cuenca 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».

9. Modificación de calificación urbanística para construcción de nave de uso agrícola en la parcela 30 del polígono 84, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana 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 11/18 AB).

Continúa la Ponente con la exposición del noveno punto del orden del día, haciendo una exposición del informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 7 de mayo de 2018.

El objeto de la presente calificación urbanística es la modificación de la otorgada el 16 de septiembre de 2011 para su adecuación a la realidad ejecutada, ya que además de la nave de uso agrícola principal se ha construido sobre la parcela 30, del polígono 84, de 60.052 m² de superficie se encuentra próxima a Aguas Nuevas (Albacete), un cobertizo y unas instalaciones aledañas. Estos



Acta 4/2018

terrenos se encuentran clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola, y se encuentran situados en la zona inundable del Barranco de Escartana, fuera de policía, lo que deberá ser tenido en cuenta por el Ayuntamiento al decidir sobre la idoneidad de la actuación propuesta.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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 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 del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de fecha 7 de mayo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para la construcción de una nave agrícola en el polígono 84, parcela 30, en suelo rústico no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de conformidad con la solicitud presentada por D. Francisco Alfaro Sánchez, y de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Nave almacén de uso agrícola
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 84, parcela 30.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	60.052 m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	30.000 m ² (*)
<i>Aprovechamiento</i>	589,65 m ²
<i>Ocupación</i>	0,98 %
<i>Altura máxima</i>	6,00 m. a alero 7,50 m. a cumbrera
<i>Retranqueos</i>	Mayor de 10 m. a eje de camino y 3 m. a linderos



Condiciones para el otorgamiento de licencia:

En el tiempo transcurrido desde que se otorgó calificación urbanística a la nave principal, en septiembre de 2011, se ha desarrollado y puesto a disposición del público general el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio de



Agricultura, Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, donde se puede comprobar que la parcela 30 se encuentra en la zona inundable del Barranco de Escartana:



La edificación se encuentra en zona inundable, fuera de la zona de policía, por lo que es la Administración competente para autorizar la actividad, el Ayuntamiento, la que deberá decidir sobre la idoneidad de la actuación propuesta, de conformidad con el artículo 14 bis del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Se deberán tener en cuenta las restricciones a los usos y requerimientos establecidos en dicho artículo.

Por otro lado, se recuerda que la guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico indica que *"en determinados casos en los que no haya habido modificaciones ni variaciones sobre el planeamiento urbanístico desde la vigencia del artículo 25.4 del TRLA (25/07/2001), si el Organismo de cuenca no ha emitido informe alguno al amparo de este artículo sobre determinado planeamiento urbanístico de un municipio, se recomienda la puesta al día del planeamiento urbanístico conforme a la normativa vigente y con ello, se debería solicitar el citado informe al Organismo de cuenca"*.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las condiciones establecidas 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:

1. 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.



2. 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).
3. 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).
4. 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».

10. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de las parcelas 2, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 40 y 59 del Polígono 12, "La Casilla", de las Normas Subsidiarias de Burguillos de Toledo (Toledo). Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 24/17 TO).

Siendo las 11:13 horas sale de la sala Dª. Araceli Muñoz de Pedro.

Toma la palabra la ponente Dª. Elvira Cabanas Plana para exponer el siguiente punto del orden del día, indicando el objeto, una breve descripción de los antecedentes de hecho, consideraciones jurídicas y, finalmente, propuesta de resolución, en los términos expuestos en el informe jurídico del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de 17 de mayo de 2018.



El objeto de este expediente es la solicitud del Ayuntamiento de Burguillos de Toledo (Toledo) a la Comisión Regional Territorio de informe previo para resolver la adjudicación del PAU arriba referenciado, acordada a favor de GROGEM SERVICIOS INMOBILIARIOS, SL.

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 los artículos 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, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación "LA CASILLA" de las Normas Subsidiarias de Burguillos de Toledo (Toledo), acordada a favor de la mercantil GROGEM SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente informe al concurrir la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 111 de la



TRLCAP, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista 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 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 17 de mayo de 2018, 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.



En 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 28 de febrero de 2008, 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 la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, 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 28 de febrero de 2008, 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 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 30 de octubre 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 Burguillos de Toledo 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 mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 30 de octubre de 2017, se ha concedido trámite de audiencia a todos los propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos afectados por el PAU, no habiéndose procedido a la emisión de los informes, técnico y jurídico, posteriores a la iniciación del expediente. Sin embargo, la omisión de ese trámite no tiene efectos invalidantes del expediente, teniendo en cuenta que, antes del inicio del procedimiento, ya se emitieron dichos informes y que, posiblemente, el contenido de los mismos hubiese sido el mismo si se hubieran recabado en la instrucción del procedimiento.

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 meses desde su inicio. No obstante, mediante Decreto nº 142/2018, de 9 de marzo, el Ayuntamiento de Burguillos de Toledo 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, por un máximo de tres meses, 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. 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.

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, el Agente Urbanizador ha presentado alegaciones en las que solicita que se deje sin efecto el Acuerdo de Pleno Municipal, de 30 de octubre de 2017, por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU “La Casilla”, para dejar sin efecto la condición de Agente Urbanizador de la mercantil “GROGEM SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.”, motivo por el cual se considera procedente recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo a efectos de conferir seguridad jurídica al presente procedimiento de resolución contractual.

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 de las parcelas 2, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 40 y 59 del Polígono 12, “LA CASILLA”, de las Normas Subsidiarias de Burguillos de Toledo (Toledo), y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador.

Del expediente municipal remitido, y, en concreto, en el informe jurídico elaborado por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento con fecha 23 de octubre de 2017, se señalan las siguientes causas de resolución de la adjudicación del PAU:

- a) La no formalización del contrato en plazo (artículo 206 d) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del Sector Público).
- b) La no presentación de la garantía referida en el artículo 110.3 del TRLOTAU
- c) El incumplimiento de las restantes obligaciones recogidas en el Convenio aprobado, al haber incumplido el urbanizador su obligación de iniciación de las obras de urbanización (artículo. 206 g) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público).

Como ya se ha indicado, durante el trámite de audiencia la mercantil urbanizadora “GROGEM SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.” ha formulado alegaciones al acuerdo de resolución del Programa, que en síntesis hacen referencia a los siguientes extremos:

1. Que habrá de tenerse en cuenta en el presente procedimiento de resolución contractual la anulación de la modificación de la estipulación vigésima del Convenio Urbanístico aprobada por el Municipio, mediante la cual se imponía unilateralmente al urbanizador un “suplemento de Sistemas Generales” por importe de casi 1.300.000 € de repercusión al PAU, llevada a cabo mediante sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Toledo de fecha 30 de junio de 2015.





2. Que tal circunstancia impidió la propia ejecución del PAU, puesto que el Ayuntamiento condicionaba la firma del Convenio Urbanístico a la aceptación de esta cláusula.
3. Que, tras la recepción de la citada sentencia, el Ayuntamiento no ha realizado ningún requerimiento al Agente Urbanizador para proceder a la suscripción del Convenio Urbanístico, por lo que no puede hablarse de rebeldía al cumplimiento por esta parte, sino de auténtica dejadez del Ayuntamiento para proseguir la tramitación del expediente.
4. Que el Proyecto de Urbanización en su día aprobado resulta a día de hoy irrealizable técnicamente, por lo que procedería bien la anulación del mismo, bien la modificación del PAU, proponiendo la práctica de diligencias probatorias mediante la emisión de informe técnico para adecuar el proyecto técnico a las necesidades actuales del sector.

Mediante Pleno municipal, en sesión celebrada el día 12 de marzo de 2018, se ha procedido a dar contestación a las alegaciones presentadas por el urbanizador en el siguiente sentido:

1. Que el Ayuntamiento ha tenido en cuenta en la tramitación del procedimiento de resolución de la adjudicación del presente PAU el recurso interpuesto por el promotor. No obstante, como ha reconocido el urbanizador en sus alegaciones, cualquier desarrollo urbanístico en la localidad de Burguillos de Toledo es actualmente inviable, por lo que el Ayuntamiento pretende su anulación.
2. Que, de acuerdo con el artículo 125 del TRLOTAU, la resolución del PAU determinará la cancelación de la programación, no procediendo la práctica de las pruebas planteadas por el promotor en sus alegaciones, dado que el Ayuntamiento no pretende una nueva programación del terreno sino cancelar la programación existente.



Por nuestra parte cabe indicar que, en primer lugar, como ya se ha señalado en la consideración primera de este informe, dado que la adjudicación del PAU se produjo mediante acuerdo del Pleno Municipal celebrado con fecha 28 de febrero de 2008, las causas de resolución de la adjudicación del presente PAU, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en lugar de las previstas en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, por ser este texto legal posterior al acuerdo de adjudicación del PAU, cuyo artículo 111, letras d) y g), recogen como causas de resolución *“La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo”* y *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*, que son causas equivalentes a las alegadas por el Ayuntamiento para resolver el presente contrato.

Respecto a la causa de resolución recogida en la letra d) del precitado artículo 111, relativa a la falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva y la no formalización del contrato en plazo, señalar que el artículo 110.3.d) del TRLOTAU preceptúa que la ejecución por gestión indirecta de los Programas de Actuación Urbanizadora, como es el caso que nos ocupa, exige que el adjudicatario seleccionado como urbanizador asegure el cumplimiento de sus previsiones mediante la prestación de garantía, financiera o real, por un importe nunca inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización del Programa. Para ello, según dispone el artículo 41.1 del TRLCAP, el adjudicatario dispone de un plazo de quince días, contados desde el día siguiente a la fecha de notificación de la adjudicación del contrato. Ahora bien, la causa resolutoria contractual recogida en el artículo 111.d) del TRLCAP



requiere que, además de la falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva, no se haya procedido a la formalización del contrato en plazo, contrato que, en el caso de actuaciones urbanizadoras, viene referido al Convenio Urbanístico exigido en el artículo 12.4 del TRLOTAU. En este sentido, el artículo 122.8 del TRLOTAU establece que la adjudicación de la ejecución de un PAU se formalizará mediante la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico entre el Agente Urbanizador y la Administración actuante, en el que 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, añadiendo el citado artículo 12.4 del TRLOTAU que estos convenios se perfeccionan y obligan a las partes intervinientes desde su firma, tras la ratificación en plazo de su texto definitivo, debiéndose suscribir dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas, sin cuya firma se entenderá que renuncian a aquél.

Según ha informado el Secretario-Interventor del Ayuntamiento, mediante informe de 23 de octubre de 2017, no consta en el expediente que la mercantil "GROGEM SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L." haya constituido la garantía del 7% del coste de las obras de urbanización del PAU, exigidas en el citado artículo 110.3.d) del TRLOTAU, ni que se haya suscrito el correspondiente Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el urbanizador, por lo que queda debidamente acreditada la concurrencia de la causa de resolución contractual prevista en la letra d) del artículo 111 del TRLCAP.



Por lo que respecta al *"Incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"* (artículo 111.g) del TRLOTAU), causa invocada por el Ayuntamiento para la resolución de la adjudicación del presente Programa, fundamentada en la falta de ejecución del PAU conforme al informe técnico emitido con fecha 28 de septiembre de 2017, según el cual, tras visita de inspección realizada a los terrenos que conforman el PAU "La Casilla" de Burguillos de Toledo, *"[...] a día de la fecha no se han iniciado las obras de urbanización"*, procede indicarse que, conforme al artículo 12.4 del TRLOTAU más arriba referenciado, a fecha de hoy no se ha perfeccionado el contrato entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento que obligue a ambas partes al cumplimiento de sus cláusulas puesto que no se ha procedido a la suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico, por lo que la falta de inicio de las obras de urbanización no puede considerarse un incumplimiento del urbanizador de los plazos de ejecución del PAU ni, por tanto, constituir una causa de resolución contractual en el presente supuesto, máxime cuando el acuerdo municipal aprobatorio del Convenio Urbanístico ha sido anulado mediante sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 2 de Toledo, con fecha 30 de junio de 2015.

Así mismo, el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha nº 255/2017, de 28 de junio, ha señalado que *"ante la falta de perfeccionamiento del referido convenio urbanístico cabría entender innecesaria su resolución, pues, como señala respecto de los contratos el Tribunal Supremo en numerosas Sentencias: "al no estar perfeccionado el contrato [...] no existe la causa de resolución contractual imputada [...]" -Sentencia de 2 de octubre de 1985, FD 6º (Ar. RJ 1985,4585)-. En sentido concordante, por ejemplo, Sentencia de 13 de diciembre de 1995, FD 4º (Ar. RJ 1995,8999). En virtud de todo lo expuesto con anterioridad, atendiendo a las particulares circunstancias acaecidas durante el proceso de formalización del convenio urbanístico sometido a procedimiento resolutorio, cabe también considerar que no ha tenido lugar el perfeccionamiento de aquel, siendo así que le resultaría inaplicable la causa de*



resolución contemplada en el epígrafe d) del artículo 206 del LCSP y, con mayor razón aún, cualquier otra asociada al incumplimiento de obligaciones nacidas a raíz de su suscripción.

Con tal planteamiento, cabe concluir que el procedimiento de adjudicación del mencionado PAU [] se halla en un estado de absoluta parálisis, equiparable a una renuncia bilateral a la suscripción del pertinente convenio urbanístico, en el que cabría igualmente dejar sin efectos la adjudicación recaída, en sintonía con las previsiones de los artículos 94.3 y 97 del RAE-LOTAU, sin que el seguimiento de una u otra vía de extinción de la relación parezca generar diferentes consecuencias para las partes e interesados, dado que en el expediente se ha dejado constancia de la falta de constitución de cualquier tipo de garantía por parte del agente urbanizador”.

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, 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 pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), por cuanto el informe jurídico municipal, de 28 de enero de 2018, ha expuesto la innecesaridad de acordar una nueva programación del terreno y la conveniencia de la cancelación del programa existente, por cuanto *“cualquier desarrollo urbanístico en la localidad de Burguillos de Toledo es actualmente inviable”.*

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”.* Según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, por lo que resulta imposible, como es lógico, su incautación, por ello procederá únicamente la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, en su caso, según se determina en el artículo 118.7 del TRLOTAU, cuyo tenor es el siguiente:

“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».

11. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Avenida de la Constitución nº 154 de las Normas Subsidiarias de Madridejos (Toledo). Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 1/18 TO).

Siendo las 11:17 horas entra en la sala Dª. Araceli Muñoz de Pedro.

Prosigue la Ponente, Dª. Elvira Cabanas Plana, con la exposición del siguiente punto del orden del día, indicando el objeto, una breve descripción de los antecedentes de hecho, consideraciones jurídicas y, finalmente, propuesta de resolución, en los términos expuestos en el informe jurídico del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 17 de mayo de 2018.

El objeto de este expediente es la solicitud del Ayuntamiento de Madridejos (Toledo) a la Comisión Regional Territorio de informe previo para resolver la adjudicación del PAU arriba referenciado, acordada a favor de VALANT GESTIÓN INMOBILIARIA, SL.

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 los artículos 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, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Avenida de la Constitución nº 154 de las Normas Subsidiarias de Madridejos (Toledo), acordada a favor de la mercantil VALANT GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente informe al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, y por no haber justificado el Ayuntamiento que exista 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 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 17 de mayo de 2018, 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 30 de agosto de 2004, 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 la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, 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 30 de agosto de 2004, 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 30 de noviembre 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 Madridejos 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 mediante Acuerdo de Pleno, de 30 de noviembre de 2017, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados y se han emitido los informes técnico y jurídico, ambos con fecha 23 de febrero de 2018.

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 30 de noviembre de 2017, el expediente no ha caducado, puesto que mediante Decreto de Alcaldía de 23 de febrero de 2018 se 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 la recepción del mismo, 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.

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 el expediente municipal remitido consta certificado del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 23 de febrero de 2018, en el que se indica que durante el plazo de alegaciones concedido a todos los interesados que figuran en el procedimiento no se ha presentado alegación alguna, por lo que no es preciso, en este caso, 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 registrarán 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 de la Avenida de la Constitución, nº 154 de Madridejos.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa 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” y en “El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales” por parte de VALANT GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., causas de resolución contractual recogidas en las letras b) y g) del artículo 111 del TRLCAP.

Por lo que se refiere a la primera causa municipal alegada, esto es, la declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier procedimiento, cabe decir que, en efecto, mediante Auto de 19 de mayo de 2011, el Juzgado de 1ª Instancia y de lo Mercantil nº 2 de Madrid ha declarado a la mercantil urbanizadora 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, el apartado 2º del citado artículo dispone que la aplicación de esta causa para la resolución del contrato requiere, siempre y en todo caso, la apertura de la fase de liquidación de la mercantil concursada. En el presente caso, consta que el citado Juzgado ha acordado, mediante Auto de fecha 12 de diciembre de 2012, la apertura de la fase de liquidación y la disolución de la mercantil urbanizadora VALANT GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., por lo que ha quedado debidamente acreditada en el expediente la concurrencia de esta causa para la resolución de la adjudicación del presente PAU.

Respecto del *“incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*, segunda causa de resolución alegada por el Ayuntamiento, procede indicar que la obligación contractual principal contraída por el Agente Urbanizador mediante la Estipulación 2.1 del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, el día 7 de abril de 2005, consistía en iniciar las obras de urbanización del PAU dentro de los tres meses siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, y a su total ejecución dentro del plazo de dos años, en una única etapa, a contar desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la aprobación definitiva, en vía administrativa, de la Reparcelación de la Unidad de Actuación de la finca sita en la Avenida de la Constitución nº 154 de Madridejos. Conforme a lo anterior, dado que la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación del citado PAU se realizó el día 15 de enero de 2008, el urbanizador disponía de veinticuatro meses a partir de esa fecha para la ejecución de todas las obras de urbanización de esta Unidad de Actuación, es decir, hasta el 15 de enero de 2010.

A pesar de que no queda acreditada en el expediente remitido la fecha en la que se iniciaron las obras de urbanización, con fecha 23 de febrero de 2018 la arquitecta municipal ha informado, tras girar visita de inspección ocular a los terrenos correspondientes al ámbito de actuación de referencia, *“que no se han concluido las obras de urbanización incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, así como tampoco han sido recepcionadas por parte de este Ayuntamiento”*.

Así mismo, en el informe jurídico de 22 de noviembre de 2017, el Secretario municipal recoge el contenido del informe técnico del director de las obras del propio agente urbanizador, emitido en el mes de julio de 2012, en el que se indica que las obras de urbanización no están finalizadas porque *“queda por colocar armarios de reparto de la mayoría de las parcelas, el centro de transformación de luz eléctrica y reponer el acerado en varias zonas”*. Añade el Secretario que *“[...] Consta, en el expediente un informe del arquitecto D. Vicente Cabrera Ruiz del Moral de 20 de julio de 2012, director de las obras de urbanización y edificación, en el que se hace constar el estado de las obras debido a su paralización, así como las medidas a ejecutar para la conservación de las unidades ejecutadas durante la paralización de las*



obras así como de las medidas a adoptar para reanudar los trabajos". Tampoco existe constancia en el expediente de que el Agente Urbanizador haya presentado ante el Ayuntamiento solicitud alguna de prórroga de los plazos de ejecución del presente PAU.

De todo lo anterior se concluye que el Agente Urbanizador inició las obras de urbanización de la parcela sita en el nº 154 de la Avenida de la Constitución de Madridejos, pero que no llegó a finalizarlas, al encontrarse a fecha de hoy paralizadas, al menos desde el mes de julio del año 2012 según recoge en su informe el director técnico de las mismas, sin que el Ayuntamiento haya informado nada respecto del porcentaje de obra ejecutada, y sin que se hayan recibido por parte del Ayuntamiento. A este respecto cabe señalar que 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"*.

A ello hay que añadir que, según dispone la Estipulación 5.1 del citado Convenio, será motivo de resolución del PAU el incumplimiento por parte del Agente Urbanizador de los plazos establecidos en el convenio, *"cuando la demora a él imputable, clara y directamente en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la actuación dentro de los doce meses siguientes a la conclusión de los plazos establecidos"*.

Por tanto, se considera acreditada la concurrencia de la causa de resolución recogida en el artículo 111.g) del TRLCAP debido al incumplimiento por parte de la mercantil urbanizadora, VALANT GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., de la obligación contraída mediante la Estipulación 2.1 del Convenio Urbanístico de concluir las obras de urbanización del presente PAU dentro del plazo total de ejecución de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, lo cual no ofrece duda respecto al carácter de esencial de la obligación del urbanizador ya que el objetivo fundamental del contrato no es otro que la completa urbanización del ámbito en cuestión.

Por último, señalar que, 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). En el presente caso, el Ayuntamiento ha acreditado la concurrencia de las causas de resolución contractual recogidas en las letras b) y g) del artículo 111 del TRLCAP. Teniendo en cuenta lo anterior, que el plazo de ejecución de las obras de urbanización de veinticuatro meses venció el día 15 de enero de 2010, y que la declaración del agente urbanizador en concurso voluntario de acreedores se produjo con fecha 19 de mayo de 2011, lo que primero que se produjo en el tiempo fue el incumplimiento del urbanizador de la obligación esencial de finalizar la ejecución de las obras de urbanización y, por tanto, de finalizarlas en el plazo establecido mediante Convenio Urbanístico.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de trece 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





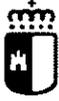
económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, en principio, no 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 las obras de urbanización del PAU se han iniciado pero el Ayuntamiento no manifiesta que los terrenos hayan alcanzado la condición de solar. Por el contrario, sí que 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).

Además de estos efectos urbanísticos previstos en la LOTAU, el Ayuntamiento, en principio, a la hora de resolver la adjudicación, debería estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4º 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”*.

Sobre la incidencia de este 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".

Finalmente, 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 de la LOTAU determina que será el urbanizador quien responda por 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", extremo sobre el que el Ayuntamiento deberá pronunciarse y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, teniendo en cuenta que la mercantil urbanizadora VALANT GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L. se encuentra en liquidación concursal.

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».

12. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 1.2 de las antiguas Normas Subsidiarias de Alovera (Guadalajara). Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 3/18 GU).

Prosigue la Ponente, D^a. Elvira Cabanas Plana, con la exposición del siguiente punto del orden del día, indicando el objeto, una breve descripción de los antecedentes de hecho, consideraciones jurídicas y, finalmente, propuesta de resolución, en los términos expuestos en el informe jurídico del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 17 de mayo de 2018.

El objeto de este expediente es la solicitud del Ayuntamiento de Alovera (Guadalajara) a la Comisión Regional Territorio de informe previo para resolver la adjudicación del PAU arriba referenciado, acordada a favor de DULCINEA 2015 REAL STATE, SL.

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 los artículos 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, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 1.2 de las antiguas Normas Subsidiarias de Alovera (Guadalajara), acordada a favor de la mercantil DULCINEA 2015 REAL STATE, S.L., con los



efectos señalados en la consideración Cuarta del presente informe, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, 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 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 17 de mayo de 2018, 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 27 de julio de 2005, 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 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 con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, 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 27 de julio de 2005, 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 30 de octubre 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 Alovera 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 se ha iniciado por el órgano competente mediante Acuerdo del Pleno, de fecha 30 de octubre de 2017, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a los interesados, y se ha emitido informe técnico, con fecha 6 de febrero de 2018, e informe jurídico sobre la tramitación del procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU y sus causas con fecha 19 de marzo de 2018.

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. No obstante, mediante Acuerdo de Pleno municipal, en sesión celebrada el día 26 de marzo de 2018, se ha resuelto suspender dicho plazo por el tiempo que medie entre la petición de los informes a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y su recepción, por un máximo de tres meses, por lo que el procedimiento aún no ha caducado. No constan, sin embargo, 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.

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”*.

Según certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Alovera, de fecha 29 de enero de 2018, durante el trámite de audiencia concedido al efecto han presentado





alegaciones el Agente Urbanizador y la entidad avalista, oponiéndose a la resolución de la adjudicación del presente Programa, por lo que procede 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, 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 PAU de la U.A. 1.2 de la antiguas Normas Subsidiarias de Alovera (Guadalajara), y, en el caso de que concorra, si ésta es imputable al urbanizador.

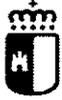
Del expediente municipal remitido, y en concreto del informe jurídico de fecha 19 de marzo de 2018, se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del Programa en las causas previstas en las letras d), f) y g) del artículo 114.1 del RAE, al haber quedado acreditado en el expediente: "[...]



- i) *La demora en el cumplimiento del plazo de terminación del Programa imputable al urbanizador, apreciándose la imposibilidad del cumplimiento del mismo dentro del plazo total establecido, resultando justificada la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público.*
- ii) *El incumplimiento de una obligación contractual esencial, cual es plazo previsto para la concusión del Programa.*
- iii) *El incumplimiento del resto de obligaciones asumidas por el agente urbanizador en el convenio urbanístico de 28/11/2005".*

Contra el inicio del expediente de resolución del PAU, el urbanizador DULCINEA 2015 REAL STATE, S.L. (antes llamada T.J. CONSTRUCCIONES S.L.) formula una serie de alegaciones de las que cabe destacar lo siguiente:

1. Que el acuerdo municipal adoptado adolece de nulidad por utilizar la figura de la caducidad del expediente para indirectamente resolver a favor de la solicitud del promotor del expediente caducado, sin haber tomado en consideración las alegaciones opuestas por esta parte en el expediente caducado, en claro fraude de ley.
2. Que no se dan las condiciones objetivas para resolver su condición de Agente Urbanizador, pues la resolución del PAU por demora no es una causa automática ni obligatoria, sino una posibilidad condicionada a que se den las circunstancias objetivas que se contemplan en la norma.



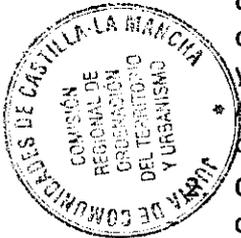
3. Que el incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización se debe al acaecimiento de un hecho global, radicalmente imprevisible por todos y cada uno de los operadores de la economía mundial, cual es la crisis económica, que ha ocasionado una situación objetiva y de hecho que ha impedido por si misma el normal desarrollo de la ejecución del PAU, constituyendo, en virtud de reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, causa sobrevenida de fuerza mayor ajena a la voluntad del Agente Urbanizador, que ha causado el retraso en la ejecución del Programa sin que ello sea imputable al urbanizador.

4. Que no cabe la ejecución automática e íntegra de la garantía depositada, puesto que extinguido o cancelado el PAU, no existirían previsiones que garantizar, con independencia de la cuestión de las indemnizaciones o compensaciones económicas procedentes.

Concluye su escrito manifestando su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU, solicitando como solución previa y alternativa la concesión de un plazo, equivalente al de duración de la circunstancia objetiva y de fuerza mayor que ha provocado el retraso en la misma, para dar comienzo a las obras de urbanización del sector.

Así mismo, la entidad avalista ha formulado alegaciones al acuerdo de resolución del Programa, solicitando la anulación del mismo, que en síntesis hacen referencia a los siguientes extremos:

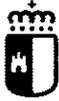
1. Que el Ayuntamiento no ha acreditado la existencia de incumplimiento del urbanizador consistente en el retraso en la ejecución de las obras, ni que este sea imputable al mismo de forma culpable, ni que el mismo revista de la gravedad suficiente como para provocar y justificar la resolución del contrato. Así mismo, plantea la posibilidad de que el Ayuntamiento proceda a la imposición de las penalidades contempladas en la legislación contractual en lugar de optar por la resolución del Programa.



Que no cabe la ejecución automática y total del aval, pues la incautación de la fianza definitiva del PAU queda vinculada en su cuantía a la determinación de los reales daños y perjuicios que por la situación de incumplimiento se hubieran irrogado a la Administración, por lo que procedería previamente la determinación y cuantificación de los mismos.

Mediante informe del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 19 de marzo de 2018, que incorpora el informe técnico municipal emitido con fecha 6 de febrero de 2018, se desestiman conjuntamente las alegaciones planteadas por el urbanizador y el avalista, en el sentido que a continuación pasamos a exponer de forma breve:

- Que el procedimiento de resolución de la adjudicación del presente PAU, instruido a instancia de los propietarios interesados, ha puesto de manifiesto el vencimiento de los plazos establecidos por su acuerdo aprobatorio para su cumplimiento, resultando que la actuación administrativa persigue el cumplimiento de la norma en lugar de eludirla, no concurriendo el fraude de ley aludido.
- Que la crisis económica no puede considerarse causa de fuerza mayor (STS nº 1.843/2017, de 28/11/2017), y por ello, no cabe considerar que la coyuntura económica pueda dispensar del cumplimiento de las obligaciones derivadas del Programa de Actuación Urbanizadora.

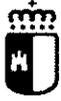


- Que, aun cuando la resolución del PAU se configura como la última ratio, en el presente caso se considera conveniente para el interés general acudir a su resolución, no procediendo la ampliación del plazo de ejecución del Programa solicitada por el promotor, establecido en dieciocho meses, dado que el mismo finalizó el día 25 de noviembre de 2007, y, conforme artículo 32.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido.
- Que el urbanizador es responsable del incumplimiento doloso del contrato al haber mantenido una actitud inactiva y omisiva en la ejecución de las obras del PAU y no haber actuado con la diligencia a la que venía obligado, parámetro determinante de la culpa al que se refiere el artículo 1.104.2º del Código Civil.
- Que procede la incautación íntegra del aval prestado puesto que este no responde exclusivamente del importe de la obra urbanizadora, que aún no ha sido iniciada, sino que se extiende a los compromisos derivados del Programa, entre los que se encuentran los asumidos entre el agente y la Administración en el convenio urbanístico, además de los asumidos entre el agente y los propietarios, en las bases de la urbanización que rigen la proposición jurídico económica.

Por nuestra parte indicar, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, que las determinaciones del artículo 114.1 del RAE sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación del PAU hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó con fecha 27 de julio de 2007, las causas de resolución y los efectos de las mismas habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el TRLCAP, en cuyo artículo 111, letras e), g) y h), se encuentran contempladas como causas de resolución *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]”, “El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”, y “Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato”,* respectivamente, que son causas de resolución equivalentes a las que se alude en el citado informe jurídico municipal, de 19 de marzo de 2018, según el cual, procede la resolución de la adjudicación del presente PAU por las siguientes razones:

La obligación contractual principal contraída por la mercantil urbanizadora DULCINEA 2015 REAL STATE, S.L., mediante la estipulación tercera del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Alovera el día 28 de noviembre de 2005, consistía en iniciar las obras de urbanización de la Unidad de Actuación 1.2 de las NN.SS de Alovera dentro de los seis meses siguientes a la adjudicación y aprobación del PAU, y a finalizarlas totalmente dentro del plazo máximo de dieciocho meses desde su inicio.

Según ha informado el Arquitecto municipal, con fecha 18 de abril de 2017, no constan en el expediente el Acta de replanteo de las obras de ejecución de la citada Unidad de Actuación ni solicitud del urbanizador de ampliación del plazo para ejecutarlas, y, a pesar de que *“la fecha tope para iniciar las obras expiraba el día 26 de enero de 2006, y la finalización de las mismas, el 25 de julio de 2007”,* éstas no han sido iniciadas. A este respecto, el urbanizador ha alegado que el retraso en la ejecución del Programa no le es imputable, porque obedece a causa de fuerza mayor debido a la difícil coyuntura económica que afectó al sector inmobiliario en esos años; pero lo cierto es que la obligación principal derivada del contrato, esto es, ejecutar completamente el PAU, nace con anterioridad al periodo de crisis económica globalizada, y se circunscribe a los años 2006 y 2007, por lo que dicho



incumplimiento no constituiría una circunstancia sobrevenida de fuerza mayor que pueda exonerar del cumplimiento de tal obligación (Sentencia nº 1843/2017, de 28 de noviembre, Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo).

En su virtud, al haber transcurrido con creces el plazo de inicio de las obras de urbanización del PAU y de su finalización sin que el urbanizador haya iniciado las mismas, puede afirmarse que se ha producido tanto una demora por parte del contratista en el cumplimiento de los plazos de ejecución establecidos en la Estipulación Tercera del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, y los establecidos con carácter general en el artículo 110.3, letra b), del TRLOTAU para la conclusión de las mismas, así como un incumplimiento de su obligación esencial de urbanizar la Unidad de Actuación 1.2.

Según dictamen 136/2015, de 7 de mayo, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, como en el más reciente 139/2017, de 5 de abril, la ejecución de la urbanización en un plazo determinado constituye una obligación esencial del urbanizador, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución de la adjudicación, circunstancia que, además, se encontraba expresamente prevista en el convenio urbanístico, en cuya cláusula séptima se contemplaba la resolución contractual en caso de incumplimiento grave por parte del urbanizador.

Por lo tanto, en el expediente no solo ha quedado acreditado el grave incumplimiento de la principal obligación del agente urbanizador, que consiste en la ejecución del PAU, sino también que desde que se debió iniciar el mismo no se ha llevado a cabo ninguna actuación tendente a su ejecución, lo que supone una clara conducta de incumplir la principal obligación adquirida con la adjudicación del PAU, que era su ejecución, por lo que procede afirmar que concurre la causa de resolución prevista en el artículo 111.g) del TRLCAP.

Por otro lado, no se aprecia en el expediente remitido la concurrencia de la causa de resolución recogida en la letra h) del artículo 111, "*Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato*", puesto que el urbanizador, entre otros, ha suscrito el correspondiente Convenio Urbanístico, ha depositado ante el Ayuntamiento la fianza del 7% del coste total de las obras de urbanización, ha presentado los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, y que han sido aprobados posteriormente por el Ayuntamiento, y ha asumido gastos de urbanización por importe de 453.803,21 euros, correspondientes a la compensación del 10% de aprovechamiento susceptible de apropiación municipal.

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, 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 no se han llegado a iniciar las obras de urbanización del PAU., 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 pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), a la vista del informe jurídico municipal, de fecha 19 de marzo de 2018, que indica como uno de los efectos de la extinción del Programa la conveniencia de *“incoar el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación de los terrenos en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya”*.

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 cuyos apartados 4 y 5 establecen:

“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”.

En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía”.

En relación con lo anterior, el Ayuntamiento propone la incautación íntegra de la garantía financiera constituida por DULCINEA 2015 REAL STATE, S.L., así como la imposición de la multa regulada en la cláusula penal Séptima del Convenio Urbanístico por el incumplimiento esencial de las obligaciones recogidas en dicho convenio, al no haber finalizado las obras en el plazo previsto, esto es, a 25 de noviembre de 2007, que da lugar, según propio convenio, a la imposición de una multa penitencial que asciende a 326.430 €.

Sobre la incidencia del precepto anteriormente transcrito, 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, en 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, la citada Estipulación Décima del Convenio Urbanístico determina lo siguiente:

"El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios de fincas de resultado o a terceros, a los cuales deberá indemnizar, como consecuencia de su incumplimiento en los compromisos derivados del presente convenio urbanístico y causantes de la resolución de la adjudicación, salvo cuando aquellos tengan su origen en causas de fuerza mayor, en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ésta".

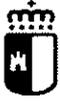
Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este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

13. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 5/18 AB).

Siendo las 11:32 horas salen de la sala de juntas D. José Antonio Carrillo Morente y D. Francisco Javier García Mas.

D^a. Elvira Cabanas Plana inicia su exposición indicando el objeto, una breve descripción de los antecedentes de hecho, consideraciones jurídicas y, finalmente, propuesta de resolución, en los términos expuestos en el informe jurídico del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 17 de mayo de 2018.

El objeto de este expediente es la solicitud del Ayuntamiento de Albacete a la Comisión Regional Territorio de informe previo para resolver la adjudicación del PAU arriba referenciado, acordada a favor de ALBAIN S.A-GEOCIVIL, SL.



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 los artículos 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, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, acordada a favor de la UTE "ALBAIN S.A.-GEOCIVIL S.L.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente informe, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra c) del artículo 111 del TRLCAP, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.

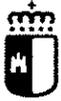
El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 17 de mayo de 2018, conforme al siguiente tenor literal:

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, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 18 de julio de 2005, 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), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:





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

En consecuencia, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (TRLCSP). De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera apartado 2ª, 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 modificación, 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 18 de julio de 2005, 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 la LOTAU de 1998 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 de la LOTAU 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 30 de noviembre 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 Albacete 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 30 de noviembre de 2017), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de 10 días a los interesados y se han emitido informes técnico y jurídico de fechas de 4 y 5 de abril de 2018, respectivamente.

Entre la documentación del expediente remitido consta Certificado de la Secretaría de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Albacete de fecha de 3 de abril de 2018 en el que enumera las alegaciones recibidas durante el trámite de información pública habiendo sido las mismas objeto de consideración en los informes técnico y jurídico anteriormente citados.



Si bien, 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 un Programa de Actuación Urbanizadora y notificar su resolución es de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el plazo para resolverlo ha sido objeto de suspensión por el tiempo que mediere entre la petición a la Consejería de Fomento del informe preceptivo regulado en el artículo 125 del TRLOTAU y la recepción del mismo, que en ningún caso podrá exceder de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.5.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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”*.

Entre la documentación del expediente remitido consta Certificado de la Secretaría de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Albacete de fecha de 3 de abril de 2018 en el que enumera las alegaciones recibidas durante el trámite de información pública. De dicho certificado se deduce que la entidad avalista no ha presentado alegaciones al acuerdo de resolución y por lo tanto no se opone a la resolución del expediente. Constan asimismo escritos de alegaciones del Agente Urbanizador pero dado el carácter de mutuo acuerdo por el que se resuelve el expediente no tienen sentido opositorio figurando asimismo un último escrito por el que desisten de las alegaciones presentadas en diciembre y enero en la que se hacían algunas precisiones respecto a las edificaciones objeto de demolición señalando que en la resolución por mutuo acuerdo se incluyen las indemnizaciones por estos conceptos. Por todo lo anterior, no resulta necesario que el presente expediente sea informado por el 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 de las Administraciones Públicas.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU del Sector 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.

Del expediente remitido por el Ayuntamiento se constata que el Acuerdo Plenario de 30 de noviembre de 2017, por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación del presente PAU, fundamenta su resolución en la causa recogida en el artículo 111, letra c), del



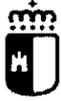
TRLCAP figura como causa de resolución *“El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista”*. Respecto a esta causa, el artículo 112.4 del mismo texto legal se establece que *“La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución imputable al contratista y siempre que razones de interés público hagan innecesaria e inconveniente la permanencia del contrato”*.

Como consecuencia del inicio del expediente de resolución de la adjudicación del PAU de referencia, y según certificado del Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha de 3 de abril de 2018, durante el trámite de información pública se han realizado las siguientes alegaciones:

- ALBAIN y GESTIÓN DE CONSTRUCCIÓN CIVEL UTE, en fecha de 20 de diciembre de 2017 (RE 9384): solicitan que se complete el número 6 de los antecedentes del Acuerdo del Pleno de 30 de noviembre de resolución del expediente con una serie de parcelas que fueron objeto de demolición y que no se incluían en el mismo reconociendo el derecho de todos los propietarios a percibir de la Administración actuante el importe de la indemnización fijada en las tasaciones.
- Camilo Abietar Rubio en fecha de 25 de enero de 2018: solicita ser indemnizado por los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de la resolución y la cancelación del Programa
- Pablo Martínez Córcoles, en fecha de 25 de enero de 2018 (RE 647): señala que había suscrito un contrato de permuta con el Agente Urbanizador en virtud del cual cedía su propiedad en la que se encontraba su vivienda familiar a cambio de dos viviendas unifamiliares pareadas dentro de una parcela conjunta que se ubicaría en el Sector 9. Tras la entrega de la finca al Urbanizador las edificaciones fueron demolidas solicitando la reversión de la finca permutada, una compensación que permita la construcción de una vivienda en dicho suelo, una compensación económica por los daños morales y restitución de la renta de alquiler durante los once años transcurridos desde que dejaron la vivienda familiar.
- ALBAIN, SA en fecha de 29 de enero de 2018 (NRE 4547): solicitan que se complete el número 6 de los antecedentes del Acuerdo del Pleno de 30 de noviembre de resolución del expediente con una serie de parcelas que fueron objeto de demolición y que no se incluían en el mismo reconociendo el derecho de todos los propietarios a percibir de la Administración actuante el importe de la indemnización fijada en las tasaciones.
- Saturnina Moreno del Amo, en fecha de 31 de enero de 2018 (RE 801): se opone a la resolución del Programa alegando la inexistencia de razones de interés público que pudieran motivar tal resolución.
- M^o del Carmen Reolid Pedrosa en fecha de 9 de febrero de 2018 (RE 1056): señala que la finca de la que es propietaria y en la que se llevaron a cabo demoliciones anticipadamente no consta entre las relacionadas en el acuerdo y solicita que se corrija este extremo y que se reconozca el derecho de cobro de indemnización por demoliciones de elementos por exigencia del PAU, a favor de los propietarios de la parcela 177 del polígono 70 en la cantidad de 9.820,92 € y la devolución del aval de 3.000 euros constituido en garantía de los futuros gastos de urbanización.
- Reyal Urbis, SA en fecha de 23 de febrero de 2018 (NRE 1546): solicita la devolución del aval prestado en garantía de pago de las cuotas de urbanización.

Las citadas alegaciones son objeto de informe por la Jefa de Servicio de Régimen Jurídico y Asuntos Generales de Urbanismo y Vivienda en fecha de 5 de abril de 2018 en el que





proceden a estimarse las formuladas por D^a. María del Carmen Reolid Pedrosa y Reyal Urbis y señalando respecto a la petición de indemnización formulada por D. Camilo Abietar que los daños y perjuicios deben ser sustanciados en un procedimiento posterior de acuerdo con lo previsto en el art.125 TrLOTAU y respecto de la formulada por D. Pablo Martínez Córcoles que las pretensiones responden a un contrato privado debiendo reclamar los derechos dimanantes al mismo en el procedimiento jurisdiccional oportuno. Respecto a lo alegado por D^a Saturnina Moreno del Amo relativo a la inexistencia de interés público que fundamente la resolución se remite al informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 20 de noviembre de 2017 y que fundamenta el inicio del expediente y al que más adelante haremos referencia.

Finalmente, y en lo que respecta a las alegaciones formuladas por el Agente Urbanizador consta asimismo escrito de fecha de 4 de abril de 2018 en el que desisten expresamente de las alegaciones anteriormente formuladas.

Por nuestra parte debemos señalar que tanto en la jurisprudencia del Tribunal Supremo como en la doctrina del Consejo de Estado, la resolución por mutuo acuerdo es apreciada con criterio restrictivo y carácter excepcional debiendo concurrir los siguientes requisitos materiales para que aquella pueda ser invocada:

- Que no exista otra causa de resolución concurrente imputable al contratista.
- Que existan razones de interés público que hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato.

En cuanto a la exigencia de que no exista otra causa de resolución imputable al contratista aquella se fundamenta en la imposibilidad de renuncia por parte de la Administración a la indemnización a la que en caso de incumplimiento culpable del contratista tendría derecho. Por su parte, la exigencia de que existan razones de interés público, además de ser un motivo que debe informar en general cualquier actuación de los entes del Sector Público, supone en este campo, evitar que esta causa pueda ser utilizada como cauce para la sustanciación de transacciones solapadas, de ahí que la norma exija que en el expediente se mencionen las razones de interés público que lo justifican de modo objetivo y suficiente. Las razones de interés público pueden ser de lo más variadas: Económicas, técnicas, por imposibilidad sobrevenida, por variación sustancial de las circunstancias bajo las que se adjudicó el contrato, etc.

En cuanto a la concurrencia de los requisitos expuestos en el supuesto que nos ocupa y respecto al primero de los mismos relativo a la inexistencia de otra causa de resolución imputable al contratista, del relato de hechos y de la documentación que integra el expediente se comprueba que el Agente Urbanizador ha ido cumpliendo con las diferentes obligaciones que le incumbían y que, dado en el momento de tramitación en que se encontraba el expediente se identificaban con la presentación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación para su aprobación por el Ayuntamiento así como de la documentación necesaria para la tramitación del expediente de retasación de cargas que asimismo debía tramitar el Consistorio y que, no ha sido objeto de aprobación municipal. Se ha cumplido igualmente con las obligaciones económicas derivadas del convenio suscrito con fecha de 5 de febrero de 2007. Asimismo, con fecha de 3 de abril de 2013 se presenta por el Urbanizador una modificación puntual del Plan Parcial para adaptar superficies y tipologías de viviendas que se asimismo encuentra sin aprobar. Esta inactividad municipal ha tenido como efecto que se paralice el Programa ya que los proyectos pendientes de aprobación por





la Administración actuante son requisito necesario de la actividad de ejecución ex artículo 109 TrLOTAU. A este extremo se alude en el informe de la Jefa de Servicio de Régimen Jurídico y Asuntos Generales de Urbanismo y Vivienda de fecha de 20 de noviembre de 2017 en el que señala que *“de la lectura de este expediente de resolución contractual se desprende que no ha existido causa de resolución imputable al contratista ya que, si bien se ha producido una demora en la tramitación del programa, no consta en el expediente declaración de incumplimiento por inactividad del urbanizador u otra causa que pudieran dar lugar a la resolución culpable del contratista; no habiendo surgido tampoco el inicio de la obligación del inicio de la ejecución material de la urbanización, en tanto no se encuentran aprobados el preceptivo proyecto de reparcelación que habilita a ello.”*.

Por lo que respecta a la existencia de razones de interés público que hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato, las mismas aparecen justificadas en los informes técnico y jurídico incorporados al expediente del siguiente modo:

- El coste de los gastos de urbanización del Programa ha pasado de 6.321.200, 77€ (IVA excluido) hasta la cantidad de 21.233.784,13 € (IVA excluido) lo que supone un incremento de un 300 %, incremento de costes que conlleva una variación sustancial de las circunstancias bajo las que se adjudicó el PAU.
- Dicho incremento de costes ha surgido paralelamente a la crisis inmobiliaria que ha provocado una falta de financiación así como una devaluación del precio del suelo hasta tal extremo que resulta inviable el pago para muchos de los propietarios de los gastos de urbanización suponiendo una ruptura del equilibrio económico de un procedimiento contractual como la gestión indirecta de la actuación urbanizadora desarrollada cuyos gastos, íntegramente asumidos por el promotor y los propietarios del ámbito, tendrían una difícil o imposible recuperación al existir una notable ausencia de demanda de suelo. Por ello en este momento existen causas sobrevenidas derivadas de la crisis económica que han modificado las circunstancias iniciales que auspiciaron la programación del Sector 9 en los términos planteados y aprobados.
- Tanto los propietarios como el Agente Urbanizador se oponen al desarrollo.

Concluyendo que *“el interés público para la resolución de mutuo acuerdo planteada del Sector 9 viene fundamentado en la actual coyuntura en la que nos encontramos que viene marcada, de un lado, por la voluntad de un gran número de los propietarios afectados por el programa contrarios a la continuación del mismo y, por otro, por el elevado incremento de costes del Programa respecto de la propuesta inicialmente aprobada y que se produce paralelamente a la crisis económica, sufrida especialmente en el sector inmobiliario.*

Todas estas razones hacen innecesario e inconveniente la permanencia del PAU del Sector 9 en los términos y contenido actuales; lo cual brindaría además la oportunidad de una nueva programación más adecuada a las circunstancias actuales concurrentes, con un desarrollo más adecuado y acorde a los criterios de viabilidad actuales, y una mayor seguridad jurídica de un nuevo procedimiento.”

Por su parte, el informe técnico de fecha de 4 de abril analiza la propuesta técnica que contenía el Programa y razona que la resolución del mismo no compromete el desarrollo del APR-1 colindante concluyendo que no existen inconvenientes técnicos en la resolución del Programa del Sector 9.





De todo lo expuesto, se deduce que los requisitos legalmente exigibles para proceder a la resolución del Programa por mutuo acuerdo habrían sido debidamente justificados en el expediente por lo que procedería la resolución por la causa alegada.

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 no se han ejecutado en ningún porcentaje obras de urbanización. Tampoco procede pronunciarse sobre la cuestión prevista en la letra d) (pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), puesto que el Ayuntamiento considera que no existe un incumplimiento culpable imputable al contratista y, en consecuencia, propone la resolución del PAU basándose en el mutuo acuerdo de las partes. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre la cuestión prevista en la letra c) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación del terreno) Al respecto el informe jurídico señala que la resolución *"brindaría además la oportunidad de una nueva programación más adecuada a las circunstancias actuales concurrentes, con un desarrollo más adecuado y acorde a los criterios de viabilidad actuales"*.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, el Ayuntamiento, a la hora de resolver la adjudicación del PAU, deberá estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 de la LCSP, cuyo apartado 2º expresa que *"Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas"*.

En este sentido, el Ayuntamiento de Albacete, considera procedente el abono al Agente Urbanizador de los siguientes gastos:

- Gastos de redacción del Plan Parcial por una cantidad de 98.085,17 €.
- Gastos de demoliciones de elementos incompatibles con el planeamiento y abonadas por el urbanizador por un importe de 183.584, 35 €.
- Costes de demolición por un importe de 13.449, 94 €.

Sobre los citados costes se señalan que, como gastos de urbanización del ámbito, se repercutirán en un futuro PAU y Proyecto de Reparcelación a favor de la Administración Municipal que ahora los soporta.

Asimismo señala el acuerdo que se reconocen las valoraciones de los elementos indemnizables por resultar incompatibles con el planeamiento y que fueron demolidos anticipadamente, valores que en función de las tasaciones serán incluidos como gastos de urbanización en una nueva programación para el ámbito del Sector 9.

Se procederá asimismo a la devolución del Agente Urbanizador de la cantidad de 112.534,61 € ingresada en las arcas municipales en concepto de costes de control de calidad de la obra de urbanización.

Finalmente y respecto a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 208 que establece que *"En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso,*





hubiera sido constituida". El informe jurídico señala que se procederá a la devolución del aval prestado por el Agente Urbanizador en garantía de la ejecución del Programa por un importe de 2.110.023,98 €.

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 para la regularización del asentamiento irregular nº 29 "Las Viñas" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 125 TRLOTAU. (Exp.: RES. PAU 6/18 AB).

Prosigue la Ponente, D^ª. Elvira Cabanas Plana, con la exposición del decimocuarto punto del orden del día, indicando el objeto, una breve descripción de los antecedentes de hecho, consideraciones jurídicas y, finalmente, propuesta de resolución, en los términos expuestos en el informe jurídico del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 17 de mayo de 2018.

El objeto de este expediente es la solicitud del Ayuntamiento de Albacete a la Comisión Regional Territorio de informe previo para resolver la adjudicación del PAU arriba referenciado, acordada a favor de GESTIÓN DE CONSTRUCCIÓN CIVIL, SL.

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 los artículos 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, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para la regularización del asentamiento irregular número 29 "Las Viñas" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete (Albacete), acordada a favor de "GESTIÓN DE CONSTRUCCIÓN CIVIL S.L.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente informe, fundamentada en el mutuo acuerdo de las partes, la cual figura como causa de resolución en el artículo 114.1 letra c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.**

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 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 17 de mayo de 2018, 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 se aprobó y se adjudicó el día 27 de octubre de 2011, por lo que el texto normativo aplicable es el 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 (TRLOTAU), 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, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (TRLCSP). De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera apartado 2ª, 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 modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Por su parte el Decreto 29/2011, de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TrLOTAU establece en su Disposición Transitoria Segunda: *“Los instrumentos y procedimientos regulados en este Decreto y que hayan sido iniciados antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior, si bien su resolución se adecuará a las previsiones del presente Decreto.*

A tal efecto se considerarán iniciados los instrumentos y procedimientos cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles estos, cuando se haya presentado la solicitud de inicio con toda su documentación completa.”

En el caso que nos ocupa, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de octubre de 2011, vigente ya el RAETrLOTAU, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento las previsiones contenidas en el mismo, resultando aplicable en lo no regulado por dicha norma la Ley 30/2007 de 30 de octubre de Contratos del Sector Público.

Por lo que respecta al procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación, y atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU no regula el mismo, 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 de un PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 30 de noviembre 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 Albacete 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 mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de noviembre de 2017 y se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días al urbanizador, al avalista y demás interesados en el procedimiento.

Asimismo, se ha emitido informe técnico de fecha de 2 de abril de 2018 e informe jurídico de fecha de 6 de abril de 2018.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación del PAU es de seis meses desde su inicio. En relación a este extremo consta Resolución de la Vicepresidencia del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha de 6 de abril de 2018 por la que, en virtud de 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, se suspende el plazo de resolución por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su recepción, por lo que el plazo para resolver no ha finalizado.

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 el supuesto que nos ocupa, y de acuerdo con el informe técnico de fecha de 2 de abril de 2018 no se ha recibido ninguna alegación al procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa, y se cuenta con lo conformidad expresa del Agente Urbanizador a la resolución por lo que no procedería por tanto 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, 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.

Como ya se ha señalado en la consideración primera de este informe, las causas de resolución de la adjudicación del presente Programa, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Decreto 29/2011, de 19 de abril por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TrLOTAU, norma vigente en el momento de aprobación definitiva y adjudicación del Programa.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento de Albacete, en virtud de los informes técnicos y jurídicos de fechas de 2 y 6 de abril, respectivamente, fundamenta la resolución del presente Programa en el mutuo acuerdo entre las partes por razones de interés público, de acuerdo con lo previsto en la letra c) del apartado 1 del artículo 114 RAETrLOTAU.

Dicho artículo establece que la resolución por mutuo acuerdo *“sólo podrá tener lugar cuando no concorra otra causa de resolución imputable al contratista y siempre que razones de interés público hagan innecesaria e inconveniente la permanencia del contrato”.*

Tanto en la jurisprudencia del Tribunal Supremo como en la doctrina del Consejo de Estado, la resolución por mutuo acuerdo es apreciada con criterio restrictivo y carácter excepcional debiendo concurrir los siguientes requisitos materiales para que aquella pueda ser invocada:

- Que no exista otra causa de resolución concurrente imputable al contratista.
- Que existan razones de interés público que hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato.

En cuanto a la exigencia de que no exista otra causa de resolución imputable al contratista aquella se fundamenta en la imposibilidad de renuncia por parte de la Administración a la indemnización a la que en caso de incumplimiento culpable del contratista tendría derecho. Por su parte, la exigencia de que existan razones de interés público, además de ser un motivo que debe informar en general cualquier actuación de los entes del Sector Público, supone en este campo, evitar que esta causa pueda ser utilizada como cauce para la sustanciación de transacciones solapadas, de ahí que la norma exija que en el expediente se mencionen las razones de interés público que lo justifican de modo objetivo y suficiente. Las razones de interés público pueden ser de lo más variadas: Económicas, técnicas, por imposibilidad sobrevenida, por variación sustancial de las circunstancias bajo las que se adjudicó el contrato, etc.

En cuanto a la concurrencia de los requisitos expuestos en el supuesto que nos ocupa y respecto al primero de los mismos relativo a la inexistencia de otra causa de resolución imputable al contratista, de la documentación que integra el expediente se comprueba que el Agente Urbanizador ha ido cumpliendo con las diferentes obligaciones que le incumbían y





que, dado en el momento de tramitación en que se encontraba el expediente se identificaban con la presentación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación para su aprobación por el Ayuntamiento así como de la documentación necesaria para la tramitación del expediente de retasación de cargas que asimismo debía tramitar el Consistorio. En relación a este extremo constan en el expediente sucesivos requerimientos dirigidos al Ayuntamiento a efectos de Albacete a efectos de que por dicha Administración se emitiera un pronunciamiento expreso acerca de la aprobación de los instrumentos presentados así como sobre su estado de tramitación, no constando en el expediente remitido, que ninguno de dichos requerimientos obtuviera respuesta municipal. Esta inactividad municipal ha tenido como efecto que se paralice el Programa ya que los proyectos pendientes de aprobación por la Administración actuante son requisito necesario de la actividad de ejecución ex artículo 109 TrLOTAU. A este extremo se alude en el informe de la letrada de URVIAL de 13 de noviembre de 2017 en el que expresamente se señala que la pendencia de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación sitúa a la actuación urbanizadora en una situación fáctica de estancamiento o suspensión.

Por lo que respecta a la existencia de razones de interés público que hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato, las mismas aparecen justificadas en los informes técnico y jurídico incorporados al expediente del siguiente modo: *“Al igual que en otros ámbitos de similares características, donde se plantean obras de reurbanización en grupos de viviendas con carencias en servicios urbanos, la empresa suministradora del servicio eléctrico plantea actuaciones como si se tratara de actuaciones nuevas, con lo que el coste se incrementa enormemente y no se aprecia mejora alguna en el suministro por parte del propietario (aunque exista técnicamente). Además en el ámbito Las Viñas (Ai-29), aparte de posibles costes externos de conexión, (que en otros ámbitos han supuesto del orden de 1,50€/m² sobre un total de 32 €/m², en términos de suelo neto, sólo la conexión no las obras internas), existen condicionantes de partida que incrementarían este coste. Se trata de la existencia de dos líneas aéreas de media y alta tensión que cruzan el ámbito en diagonal sudoeste-noroeste, con longitudes aproximadas de 650 m y donde se requiere el soterramiento de las mismas lo que podría hacer inviable la actuación. Por lo tanto, sería conveniente tener valoradas estas actuaciones, así como la conexión externa antes de proseguir con la tramitación.*

Por todo ello, resulta de interés público tener valoradas todas las actuaciones necesarias, sobre todo en la parte del suministro eléctrico, previamente a cualquier progreso en la tramitación, prever su coste para decidir la viabilidad del procedimiento.

La mayor parte del ámbito de Las Viñas se ubica en suelo urbanizable que proviene del Plan General del año 1985, según informe de la Comisión Regional de Urbanismo que no aprobó los suelos urbanizables no programados que exponía el PGOU de 1999. Se trata de SUNP R-3, donde el documento necesario sería el Plan Parcial de Mejora, documento que fue presentado en su día en la documentación del PAU que se pretende resolver. Efectivamente en este tipo de suelos no se ha desarrollado ningún Programa, a pesar de las diferentes propuestas presentadas, por lo que queda de manifiesto el bajo interés que para el desarrollo de la ciudad presenta. Dado que la mayor parte de las propuestas eran de grandes dimensiones, sería conveniente ajustar lo previsto en el año 19895, a través del PPM del PAU correspondiente, a actuaciones más limitadas en el espacio y ajustadas al objetivo que se persigue, que no es otro que la regularización del suelo ya ocupado por viviendas desde hace más de 40 años.





Por todo ello resulta de interés público, aun respetando la ordenación aprobada en el PPM, desarrollar la actuación de forma separada entre los suelos ocupados por viviendas de los suelos libres, existiendo siempre una parte de los suelos libres en la parte consolidada, la mínima que se observe de la ordenación urbanística más razonable.”.

De acuerdo con lo expuesto, se considera suficientemente acreditada en el expediente tramitado la concurrencia de los requisitos legalmente exigidos para proceder a la resolución del contrato por mutuo acuerdo.

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, 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 las obras de urbanización ni siquiera se han iniciado, y tampoco procede pronunciarse sobre la cuestión prevista en la letra d) (pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), puesto que la resolución por mutuo acuerdo, excluiría per se la existencia de cualquier incumplimiento por parte del contratista.

Por el contrario, sí procedería pronunciarse sobre la cuestión prevista en la letra c) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación). Sobre este extremo nada dicen los informes técnicos y jurídicos señalando este último en cuanto a las consecuencias de la resolución que *“se ha considerado como consecuencia de la presente resolución, el mantenimiento de la vigencia del Plan Parcial de Mejora de Las Viñas, que por afectar a la ordenación estructural del PGOU queda incorporado al mismo desde el momento de su aprobación y cuya eliminación supondría necesariamente, la tramitación de una modificación puntual del planeamiento municipal.”.* Relacionado con lo anterior, en el informe técnico se afirma que *“sería conveniente ajustar lo previsto en el año 19895, a través del PPM del PAU correspondiente, a actuaciones más limitadas en el espacio y ajustadas al objetivo que se persigue, que no es otro que la regularización del suelo ya ocupado por viviendas desde hace más de 40 años.*



Por todo ello resulta de interés público, aun respetando la ordenación aprobada en el PPM, desarrollar la actuación de forma separada entre los suelos ocupados por viviendas de los suelos libres, existiendo siempre una parte de los suelos libres.”

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, el Ayuntamiento, a la hora de resolver la adjudicación del PAU, deberá estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 de la LCSP, cuyo apartado 2º expresa que *“Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas”.*

En este sentido, el Ayuntamiento de Albacete, en virtud de lo dispuesto en el art. 115 TrLOTAU ha establecido una compensación al Agente Urbanizador de 242.428, 13 € por los gastos ocasionados, cantidad que ha sido objeto de expresa conformidad por Gestión de Construcción Civil, SL.

Asimismo, el apartado 5 establece *“En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiera sido constituida”.* En el supuesto que nos



ocupa, el convenio suscrito preveía la constitución de la garantía tras la aprobación del Proyecto de Urbanización y antes del comienzo de las obras. Dado que dicho Proyecto nunca fue aprobado por el Consistorio no se ha constituido garantía alguna por lo que no procedería pronunciarse sobre este extremo.

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. Informe sobre el Borrador del Anteproyecto de Ley para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha. Informe según el artículo 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.

Siendo las 11:45 horas entra nuevamente en la sala de juntas D. José Antonio Carrillo Morente, y sale de la misma D. Alejo de la Orden Muñoz-Redondo.

Toma la palabra D. José Manuel Portero Albornos, en representación de la Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías, para hacer un breve exposición del Anteproyecto de Ley de Instalaciones de Radiocomunicación en Castilla-La Mancha, ciñéndose a lo que pueda afectar al ámbito urbanístico, y solicitar informe de la Comisión Regional.

Tras ello interviene D^a. Virginia Cavia Cuesta para indicar que, teniendo en cuenta las competencias urbanísticas de la Consejería de Fomento, tanto en relación con la aprobación definitiva del planeamiento municipal, como en relación con el otorgamiento de las calificaciones urbanísticas, así como para garantizar la implantación de las instalaciones de radiocomunicación de conformidad con la normativa territorial y urbanística aplicable, se propone informar el texto propuesto con la incorporación del informe del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección de Vivienda y Urbanismo, de fecha 18 de mayo de 2018, que introduce una nueva redacción para determinados artículos del Borrador del Anteproyecto, así como una disposición transitoria que, por una parte, reconozca el carácter estructural de las determinaciones de los planes generales relativas a la implantación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y que, por otra, regule la aplicabilidad de las restricciones impuestas por los planeamientos urbanísticos no adaptados a la Ley.

Al finalizar la exposición, la Ponente propone a la Comisión que en el informe que emita se recojan las consideraciones expuestas.

A las 11:49 entra en la sala D. Alejo de la Orden Muñoz-Redondo.

Toma la palabra el Vicepresidente primero para exponer que el expediente se informa desde el punto de vista urbanístico, pero que se podrán realizar otras aportaciones al texto del Borrador a través de su recepción a la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, proponiéndose otorgar un plazo de 20 días para que los miembros de este órgano colegiado puedan realizar al mismo cuantas alegaciones, observaciones, consideraciones o aportaciones estimen oportunas desde sus respectivos ámbitos competenciales, que se harán llegar a la Dirección General de Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías de la Consejería de Fomento para su toma en consideración.



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 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, a solicitud de la Secretaria General de la Consejería de Fomento, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR** el Anteproyecto de Ley para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha con las siguientes observaciones:

I.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE DETERMINADOS ARTÍCULOS DEL ANTEPROYECTO

1) Artículo 3. Finalidades.

Se propone una nueva redacción a la letra b) del artículo 3, a fin de garantizar el respeto a la normativa urbanística y de ordenación del territorio aplicables.

Donde dice:

b) La integración de las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radio comunicaciones en el entorno urbanístico y territorial.

Se propone:

b) La integración de las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radio comunicaciones en el entorno urbanístico y territorial, de conformidad con la normativa aplicable en estas materias.

2) Artículo 4. Condiciones generales de las instalaciones y funcionamiento de las infraestructuras de telecomunicación:

Se propone sustituir la referencia al “planeamiento urbanístico” que aparece en el número 1 y en la letra d) del número 2 del artículo 4, por la referencia al “planeamiento territorial y urbanístico”, ya que el planeamiento territorial también puede poner limitaciones a estas instalaciones.



3) Artículo 5: Normas de Protección. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

En relación con la posibilidad señalada en el número 3, que faculta al órgano de la Junta de Comunidades competente en materia urbanística a imponer las acciones de mimetización y soluciones específicas, debe tenerse en cuenta que la competencia en materia urbanística de la Junta de Comunidades no puede invadir las competencias municipales, debiéndose ajustar al reparto competencial establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. Por ello, de conformidad con la legislación urbanística, la actuación de la Consejería de Fomento se debe sujetar a lo siguiente:



- a) Competencia para la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico general: La Norma Técnica de Planeamiento establece que el planeamiento general debe contener unas Normas Urbanísticas reguladoras de la urbanización, que establecerán las condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de urbanización de las instalaciones de telecomunicación. En dichas Normas es dónde debe regularse la imposición de actuaciones de mimetización y soluciones específicas, así como la prohibición de determinadas tipologías de instalaciones de radiocomunicación, debiendo, en cualquier caso, contar con el informe favorable del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, de acuerdo con lo previsto en el artículo 35.2 de Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. La Consejería de Fomento, en relación con la propuesta de normativa que apruebe inicialmente el Ayuntamiento, sólo puede plantear objeciones por razones de incumplimiento de la legalidad o por la coordinación con las políticas regionales de protección del patrimonio cultural y medio ambiente.

- b) Competencia de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo para otorgar calificaciones en suelo rústico: Además de la comprobación del cumplimiento de la normativa urbanística, la Comisión puede exigir la justificación mediante informe técnico del cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico y denegar la calificación de manera motivada si observa incumplimiento de dichas determinaciones o un impacto indeseable en el patrimonio cultural, dominio público o espacios naturales protegidos.



Por tanto, la competencia urbanística de la Consejería de Fomento para imponer acciones de mimetización y soluciones específicas, así como prohibir determinadas tipologías, debe de sujetarse a estas condiciones:

- a) Con carácter general, dichas acciones se regularán a través del planeamiento urbanístico, que deberá ser informado favorablemente por el Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.
- b) Se tendrá en cuenta el principio del carácter reglado de las licencias en suelo urbano, extensible también a las declaraciones responsables, por lo que dichas acciones se limitarán a actuaciones en suelo rústico que tengan impacto en el paisaje.

Por ello, donde dice:

- 3.- El órgano competente de la Junta de Comunidades en función de la materia, por razones medioambientales o paisajísticas, urbanísticas o de Patrimonio Cultural, y previo trámite de audiencia a los interesados, podrá:
- a) Imponer las acciones de mimetización y soluciones específicas, determinadas en los términos recogidos por el Título IV, destinadas a minimizar el impacto de las infraestructuras y armonizarlas con el entorno.
- b) Prohibir determinadas tipologías de instalaciones de radiocomunicación.

La resolución por la que se prohíba una determinada tipología de radiocomunicación deberá estar motivada por razones medioambientales o paisajísticas y urbanísticas.



Se propone la siguiente redacción, sustitutoria del número 3, incorporando un nuevo número:

3.-En las Normas Urbanísticas contenidas en el planeamiento general se podrá regular el establecimiento de las siguientes medidas:

- a) Imposición de las acciones de mimetización y soluciones específicas, determinadas en los términos recogidos por el Título IV, destinadas a minimizar el impacto de las infraestructuras y armonizarlas con el entorno.
- b) Prohibición de determinadas tipologías de instalaciones de radiocomunicación.

4.- El órgano competente de la Junta de Comunidades en función de la materia, por razones medioambientales o de Patrimonio Cultural o paisajísticas en suelo rústico, y previo trámite de audiencia a los interesados, podrá adoptar también dichas medidas.

En consecuencia, se elimina el párrafo *La resolución por la que se prohíba una determinada tipología de radiocomunicación deberá estar motivada por razones medioambientales o paisajísticas y urbanísticas.*, al incorporarse en el nuevo punto 4, y el actual número 4 pasaría a ser el número 5.

4) Artículo 8. Composición (de la Comisión de Redes)

Deben tenerse en cuenta las competencias de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo para otorgar calificaciones en suelo rústico y pronunciarse respecto a la justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 16 del Reglamento de Planeamiento, en particular las condiciones paisajísticas establecidas en la letra c) de su apartado 1.

Por ello, donde dice:

- c) Determinar las estaciones de nueva instalación que deban ser objeto de mimetización.
- d) Determinar las acciones de mimetización que deban ser aplicadas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para las estaciones en suelo rústico.

Se propone la siguiente redacción para las letras c) y d) del apartado 1.

- c) Determinar las estaciones de nueva instalación que deban ser objeto de mimetización, sin perjuicio de las competencias de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la adecuación al paisaje de las instalaciones sujetas a la calificación expresa.
- d) Proponer las acciones de mimetización que deban ser adoptadas por las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo en las calificaciones que deban otorgar por razones de su competencia o, determinar las mismas directamente en el caso de que la calificación deba entenderse implícita con la aprobación del Plan de Infraestructuras para el despliegue de la red.

5) Artículo 11. De las acciones de mimetización.

El apartado 1 de este artículo entra en contradicción con lo señalado en el artículo 5.3, ya que se desprende del mismo que la Comisión de Redes es el único órgano competente para determinar qué estaciones deberán ser objeto de mimetización, por ello se propone la siguiente redacción:





Donde dice:

1. La Comisión de Redes de Comunicación es el órgano competente para determinar qué estaciones, de entre las de nueva construcción incluidas en los Planes de Infraestructuras para el Despliegue de la Red presentados por las operadoras, deberán ser objeto de mimetización, así como las acciones de mimetización que proceda aplicar.

Se propone la siguiente redacción para el apartado 1 de este artículo:

2. La Comisión de Redes de Comunicación es el órgano competente para determinar qué estaciones, de entre las de nueva construcción incluidas en los Planes de Infraestructuras para el Despliegue de la Red presentados por las operadoras, deberán ser objeto de mimetización, así como las acciones de mimetización que proceda aplicar, sin perjuicio de las competencias atribuidas a otros órganos de la Junta de Comunidades en el artículo 5.3 de esta Ley. *(5.4 según la redacción propuesta)*

- 6) Artículo 14. Contenido del Plan de Infraestructuras para el Despliegue de Red:

Se exige únicamente, entre la información que deben aportar los operadores, la calificación urbanística del suelo y posibles afecciones al Medio Ambiente y al Patrimonio Histórico Artístico, por lo que debería exigirse la justificación de la conformidad con el planeamiento urbanístico.

Por ello, donde dice:

- b) Calificación urbanística del suelo y posibles afecciones al Medio Ambiente y al Patrimonio Histórico Artístico.

Se propone se propone la siguiente redacción para la letra b) del apartado 1.2.:

- b) Clasificación del suelo, especificando en el caso de suelo rustico la categoría y subcategoría del mismo y, en el caso del suelo urbano o urbanizable, su calificación o uso urbanístico. Además, se presentará una justificación de la conformidad con el planeamiento urbanístico aplicable y de la viabilidad para su implantación, en el caso de existir afecciones al Patrimonio Cultural y al Medio Ambiente.

- 7) Artículo 20. Datos inscribibles.

En congruencia con la propuesta de modificación señalada para la letra b) del número 1.2 del artículo 14, se propone la modificación de la letra i) del número 1 del artículo 20, para una mejor adecuación a la legislación urbanística.

Por ello, donde dice:

- i) Calificación urbanística del suelo: tipo de suelo donde se encuentre la instalación: urbano, urbanizable, rústico.

Se propone la siguiente redacción para la letra i) del número 1.





- i) Clasificación del suelo: especificando, en el caso de suelo rústico, la categoría y subcategoría del mismo y, en el caso del suelo urbano o urbanizable, su calificación o uso urbanístico.

II.- PROPUESTA DE INTRODUCCIÓN DE UNA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PARA LA ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO A LA LEY 9/2014, DE 9 DE MAYO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.



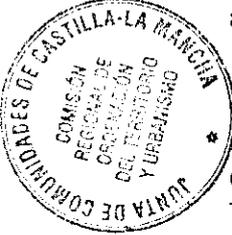
En la disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se estableció el plazo de un año desde su entrada en vigor para que las administraciones públicas competentes para la elaboración de normativa e instrumentos de planificación territorial o urbanística que afectasen al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, adaptasen los mismos a lo establecido en los artículos 34 y 35 de dicha ley.

Transcurrido sobradamente dicho plazo sin que se tenga constancia de la general tramitación de dichas adaptaciones, se hace preciso la incorporación de una disposición transitoria que, por una parte, reconozca el carácter estructural de las determinaciones de los planes generales relativas a la implantación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y que, por otra, regule la aplicabilidad de las restricciones impuestas por los planeamientos urbanísticos no adaptados a la Ley.



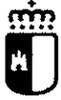
Por ello, se propone que se introduzca en el texto del Anteproyecto de Ley una disposición transitoria con la siguiente redacción:

Disposición transitoria. Adaptación de la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.



La aplicación de la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y, que no hayan sido adaptados a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se deberá sujetar a las siguientes determinaciones de aplicación directa:

- Las redes públicas de comunicaciones electrónicas son infraestructuras estructurantes del planeamiento general, por lo que las disposiciones establecidas en el planeamiento general para su instalación y despliegue son determinaciones propias de la ordenación estructural del mismo.
- No serán de aplicación las determinaciones de los planes urbanísticos que supongan una restricción absoluta o desproporcionada al derecho de ocupación del dominio público o privado de los operadores, o impongan soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de la red de comunicaciones electrónicas. En este sentido, se entenderán como restricciones absolutas y desproporcionadas, las prohibiciones para la implantación de elementos de la red de comunicaciones electrónicas con una superficie de ocupación menor de 300 m², tanto en suelo urbano como rústico, no sujeto a una especial protección por el planeamiento o por la legislación sectorial, por razones de afección al patrimonio cultural, al medio



Acta 4/2018

ambiente urbano o natural, al paisaje, al dominio público, o por razones de un impacto negativo en el funcionamiento de equipamientos o infraestructuras estructurantes».

16. Ruegos y preguntas.

Siendo las 12:02 horas, toma la palabra D. Alfredo Delgado para exponer, de manera breve, las consideraciones que desde el Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad y Mercantil de Castilla-La Mancha se estiman oportunas al Borrador del Decreto de modificación de las normas reglamentarias en materia de desarrollo urbanístico en el territorio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dado no tuvieron oportunidad de hacerlo en la anterior sesión de la Comisión Regional, y que se adjuntan al presente acta como Anexo I. El Vicepresidente primero agradece su participación y las alegaciones realizadas al Decreto, indicando que de las mismas se dará traslado a los Servicios Jurídicos para su estudio y toma en consideración.

D. Rafael Pérez de Ágreda dirige una pregunta a D. Alfredo Delgado para que le aclare sobre quien recae la competencia para resolver las discrepancias que surgen entre la realidad jurídica y la catastral a la hora de calificar un bien. El interpelado responde que es el Registrador quien decide sobre ello, incidiendo en la importancia de contar con mayor número de datos que permiten mejores posibilidades resolutorias y de protección del dominio público.

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 12:15 horas del día dieciocho de mayo de dos mil dieciocho.

ve be
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Cristina Gómez Sánchez

