



## Castilla-La Mancha

Acta 3/2019

### COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

#### VICEPRESIDENTE PRIMERO:

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

#### VOCALES:

- Sra. Viceconsejera de Administración Local y Coordinación Administrativa.  
Representada por D<sup>a</sup> María Soledad Pinedo Ayala,  
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 Ambiental.
- Sra. Secretaria General de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.  
Representada por D<sup>a</sup>. Helena Fernández López,  
Jefa del Servicio de Obras y Mantenimiento.
- Sr. Director General de Industria, Energía y Minería.  
Representado por D. Javier de la Villa Albares,  
Jefe 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<sup>a</sup>. María Ramírez Aceituno,  
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 en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.  
D. Ángel Sánchez Fernández.

- Vocal designado en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.  
D. Félix Ruíz Rabadán.

#### PONENTES:

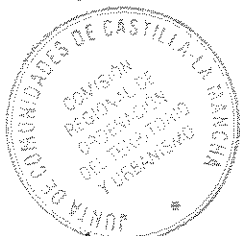
- D<sup>a</sup>. Virginia Cavia Cuesta,  
Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.
- D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana,  
Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

#### SECRETARIA:

- D<sup>a</sup>. Cristina Gómez Sánchez, Técnico Superior Jurídico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

En la ciudad de Toledo, siendo las doce horas y treinta y ocho minutos del día **11 de abril de 2019**, 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 en Toledo, 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 persona titular de la Consejería de Fomento, agradece a todos los miembros su asistencia y da por iniciada la sesión.

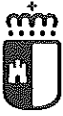




## ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior** de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el **28 de febrero de 2019**.
2. **Modificación Puntual nº 12 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo)**. Informe según el artículo 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp. 08/19 TO).
3. **Modificación Puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), que establece la ordenación del ámbito UA 37.5**. Informe según el artículo 37 del texto refundido de la LOTAU y el 136 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 10/17 CR).
4. **Plan Especial de Reforma Interior de las Unidades de Ejecución 4 y 6 de La Puebla de Almoradiel (Toledo)**. Informe según el artículo 39.5 del texto refundido de la LOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 06/19 TO).
5. **Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban (Toledo), consistente en el levantamiento de la suspensión de las Ordenanzas 4 y 5, y varias revisiones e innovaciones**. Informe según el artículo 39.5 del texto refundido del TRLOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp 07/19 TO).
6. **Calificación urbanística para cambio parcial de cubierta en la “Casa del Pinar” en suelo no urbanizable de especial protección, en área agrícola preferente, del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa (Albacete), ubicada en el polígono 502, parcela 5019**. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 27/18 AB).
7. **Calificación urbanística para instalación del parque solar fotovoltaico “Alarcos” y línea de evacuación en suelos rústicos de reserva y especial protección en los términos municipales de Ciudad Real y Poblete (Ciudad Real)**. Informe según el artículo 9.1.q) aprobado por el Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (Exp: SR 1/19 CR).
8. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora “Golf Carranque Villarromana” de las Normas Subsidiarias de Carranque (Toledo)**. Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 1/19 TO).
9. **Ruegos y preguntas.**

\* \* \*



**1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 28 de febrero de 2019.**

Siendo las 12:38 horas, se da por leída el acta 2/2019 correspondiente a la sesión celebrada el día 28 de febrero de 2019, 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 con unanimidad en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal, y D<sup>a</sup>. 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. Modificación Puntual nº 12 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según el artículo 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp. 08/19 TO).**

A continuación, toma la palabra la Ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, que inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, señalando los antecedentes, objeto y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 3 de abril de 2019, indicando que este expediente se informa en fase de concertación interadministrativa previa a su aprobación inicial.

Durante la intervención se incorporan a la Sala de Juntas D. Javier de la Villa Albares y D<sup>a</sup> María Soledad Pinedo Ayala.

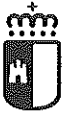
La Modificación Puntual nº 12 del POM de Illescas tiene por objeto la innovación de la Ordenación de Detalle de aplicación en la ordenanza 6<sup>a</sup> "Industria-Almacén" y en aquellas ordenanzas de sectores con uso "Industrial-Terciario-Almacén", recogidas en el Anexo VI del POM, en particular de los sectores SUB CO 07, 08, 09, 10 y SUB PE 01, 02, 03, 04, 07, 08, 09, 10, 11 y 15, proponiéndose el aumento del número de plantas para uso de oficinas de empresas de almacenaje y producción, sin modificar aprovechamiento, edificabilidad, volumen ni ocupación, así como la modificación de las condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo obligatorio, y la modificación de las determinaciones que regulan las plazas de aparcamiento, en concreto el tipo de vehículo en función de la actividad y la cuota de número de plazas de aparcamiento por superficie construida computable o fracción recogidas en las ordenanzas de referencia.

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

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

**«De conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 36.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo**





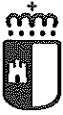
1/2010, de 18 de mayo, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME a la Modificación Puntual nº 12 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo) con la indicación de que no hay objeción a las innovaciones de la ordenación detallada propuestas, siempre que se respeten los estándares de calidad urbana en materia de plazas de aparcamiento establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento y se incorporen las nuevas determinaciones en cada uno de los apartados del Anexo VI, correspondiente a cada sector, sin remisiones a la Modificación Puntual nº 12. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.

Así mismo, se indica:

- Según lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento, al contener el POM de Illescas la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la Ordenación Estructural OE, y la Ordenación Detallada, OD, que la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento-Pleno. Se deberán remitir a esta Consejería dos copias del documento aprobado definitivamente junto con la documentación refundida del POM, en los formatos establecidos la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los Planes Municipales.
- En virtud de lo dispuesto en el artículo 153.2 del Reglamento de Planeamiento, es preceptiva la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno de una versión completa y actualizada del Plan de Ordenación Municipal de Illescas, por lo que se deberá aportar un documento refundido global, que incluya todas las innovaciones aprobadas hasta la fecha, tanto las correspondientes a Modificaciones Puntuales como las derivadas de otros Planes de Desarrollo.
- Toda la documentación refundida deberá presentarse en el mismo formato y con las mismas características que el documento original del POM.
- Además, de conformidad con el apartado 3.6 del Decreto 178/2010 NTP para homogeneización de los planes, se deberá aportar la documentación en soporte digital editable, especialmente la documentación gráfica, en formato shp o dwg georreferenciado».

3. Modificación Puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), que establece la ordenación del ámbito UA 37.5. Informe según el artículo 37 del TRLOTAU y el 136 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 10/17 CR).

La Ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, interviene de nuevo para exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, 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, de fecha 8 de abril



de 2019, señalando que este expediente fue informado en fase de concertación interadministrativa por la Comisión Regional con fecha 8 de noviembre de 2018, y tras la subsanación de las observaciones realizadas por este órgano colegiado, el Ayuntamiento lo ha remitido para que se informe previamente a su aprobación definitiva por la Consejera de Fomento.

El objeto de la presente Modificación Puntual es integrar y adecuar el ámbito de la UA-37.5 a los criterios y principios de ordenación establecidos en el Plan de Ordenación Municipal, al quedar anulada la establecida en el mismo mediante Sentencia nº 271, de 4 de mayo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, volviendo a aplicarse en este ámbito el planeamiento anterior, esto es, las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 11 de mayo de 1984. Con ello se pretende volver al espíritu de su primigenia ordenación prevista en el POM, asumiendo y concluyendo el desarrollo del polígono 2 de las NNSS, prolongando la plaza de la Constitución hasta la calle Castellanos, haciendo desaparecer el apéndice y la medianería vista que resultó del desarrollo parcial que en su día se hizo en el PERI del P2, recuperando la visual de la fachada norte de la iglesia Nuestra Sra. de la Asunción. El citado PERI creó la Plaza de la Constitución, lo que realzó el valor del BIC y dio a conocer la referida fachada, hasta entonces encubierta. Así mismo, se corrigen las cargas que los propietarios deben asumir, de conformidad con la citada Sentencia, remitiendo a actuaciones edificatorias las parcelas que no se alteran y previendo el sistema de expropiación para la obtención del suelo dotacional, dada la escasa entidad del ámbito.

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 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 7 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), que establece la ordenación del ámbito U.A.-37.5, cuyo objeto es prolongar la Plaza de la Constitución hasta la calle Castellanos, eliminando un apéndice de edificación y realizando así la visual de la fachada norte de la iglesia Nuestra Señora de la Asunción, para su aprobación definitiva por la Consejera de Fomento, si bien previamente deberán aportarse tres copias en formato papel y en formato digital de la documentación refundida que proceda del Plan de Ordenación Municipal».

4. Plan Especial de Reforma Interior de las Unidades de Ejecución 4 y 6 de La Puebla de Almoradiel (Toledo). Informe según el artículo 39.5 del texto refundido de la LOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 06/19 TO).



Continúa la Ponente con la exposición del cuarto punto del orden del día, señalando los antecedentes, ámbito de actuación, objeto y conclusión expuestos en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 9 de abril de 2019, indicando que este expediente tiene informe vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en el que únicamente se requiere el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al tratarse de una innovación del Plan Especial de Reforma Interior que comporta la legalización de actuaciones irregulares.

Esta Modificación Puntual tiene por objeto la actualización de la delimitación de varias unidades de ejecución establecidas en las Normas Subsidiarias al sureste del casco urbano, redefiniendo nuevas unidades de actuación y clasificando el resto como suelo urbano consolidado, regularizando las actuaciones que se han ido realizando a lo largo de estos años.

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 39.5 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 120.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.k) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la regularización que supone el Plan Especial de Reforma Interior de las Unidades de Ejecución 4 y 6 de La Puebla de Almoradiel (Toledo), por cuanto se cumplen los estándares de calidad establecidos legalmente, clasificándose como suelo urbano consolidado la zona ejecutada según la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias para reflejar la situación actual, delimitándose el resto de los terrenos en unidad de actuación conforme a lo establecido en el TRLOTAU, sujetos al régimen de suelo urbano de reserva dispuesto en este texto legal y en el Reglamento de Planeamiento».

**5. Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban (Toledo), consistente en el levantamiento de la suspensión de las Ordenanzas 4 y 5, y varias revisiones e innovaciones. Informe según el artículo 39.5 del texto refundido del TRLOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp 07/19 TO).**

D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, 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, de fecha 2 de abril de 2019, señalando que esta Modificación Puntual ha sido remitida por la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Toledo para que se informe por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al conllevar legalización de actuaciones urbanizadoras irregulares.



El objeto de esta Modificación Puntual es levantar la suspensión existente sobre las áreas de terreno urbano no consolidado de las Ordenanzas 4 y 5 no incluidas en unidades de ejecución, establecida en las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban (Toledo), aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 26 de noviembre de 1997. Para su obtención, en la presente modificación se delimitan las áreas de suelos perteneciente a las Ordenanzas 4 y 5, que no se han desarrollado, en Unidades de Ejecución. Además, pretende definir de manera clara la ordenanza que se ha consolidado en el ámbito comprendido entre el margen izquierdo de la carretera de Alcázar de San Juan a Quintanar de la Orden, el camino local de Villacañas a Miguel Esteban y la línea límite de delimitación del suelo urbano. Dicha área forma parte de la Ordenanza 4, se encuentra ya consolidada, y cuenta con algunas de las principales instalaciones del municipio, como son el Instituto de Educación Secundaria y la Residencia.

También pretende la regularización de los siguientes aspectos de la Ordenación Estructural:

- a) Ampliación de Sistemas Generales. Se incorpora la parcela 390 del polígono 47 como zona verde al lindar con el Parque de la Vega. También se incluye la ampliación del Cementerio y 15.716 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales de Zonas Verdes (lindando con las Unidades de Ejecución 16 y 17).
- b) Regularización de la C/ Antonio López.
- c) Regularización de la C/ Almansa y C/ Romeral.
- d) Regularización de la Urbanización el Campillo y dos naves al sur de la Carretera de Quero.

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 39.5 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 120.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.k) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la regularización de las actuaciones llevadas a cabo en la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Miguel Esteban (Toledo), debido a que las áreas que pasan a clasificarse como urbano consolidado y las que se delimitan en unidades de ejecución cumplen con los estándares legales de calidad urbana requeridos para el suelo urbano de reserva, esto es, al menos un tercio de su superficie para viario, equipamientos y/o zonas verdes, sin perjuicio de las responsabilidades y/o expedientes de índice disciplinario que puedan derivarse, y de la necesaria legalización de las actividades o edificaciones, principalmente las ejecutadas sobre suelo rústico, y que se incorporan dentro del suelo urbano en la presente modificación».

6. Calificación urbanística para cambio parcial de cubierta en la “Casa del Pinar” en suelo no urbanizable de especial protección, en área agrícola preferente, del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa (Albacete), ubicada en el polígono 502, parcela 5019. Informe según el artículo



**64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 27/18 AB).**

La Ponente da cuenta del sexto punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de 3 de abril de 2019, manifestando que se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Almansa un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección, área de uso agrario preferente, para la realización de obras de rehabilitación parcial de cubierta de una nave que pertenece al complejo de la "Casa del Pinar", situada en la parcela 5019, del polígono 502, del término municipal de Almansa (Albacete), consistente en la sustitución de la cubierta en 85 m<sup>2</sup> del complejo que posee 630 m<sup>2</sup> de superficie construida, para que sirva de parque de maquinaria y almacén de la explotación agrícola. La cubierta afectada se compone de un almacén a dos aguas compuesta por pórticos y muros de carga, que vierten sus aguas al norte y al sur y son recogidas por canalones.

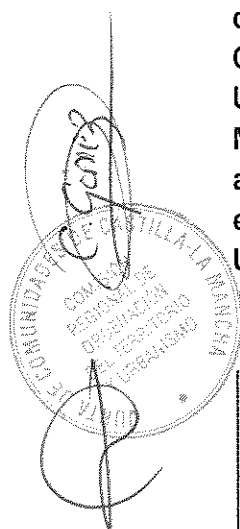
Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

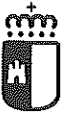
**«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística, promovida por D. Perpetuo Martínez Martínez, para la realización de obras de reparación de cubierta de una casa de labor destinada a almacén de maquinaria y de productos agrícolas sita en la parcela 5019, del polígono 502, en suelo no urbanizable de especial protección ambiental, del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa (Albacete), de acuerdo con las siguientes determinaciones:**

**Características de la actividad**

<b>Uso</b>	Obras de reposición de cambio parcial de cubierta de edificación existente para uso agrícola.
<b>Emplazamiento</b>	Polígono 502, parcela 5019, "Casa del Pinar".
<b>Clasificación del suelo</b>	Suelo no urbanizable de especial protección, área de uso agrario preferente.
<b>Sup. parcela</b>	19.535 m <sup>2</sup> .







<b>Sup. vinculada a calificación</b>	<b>No se modifican las condiciones urbanísticas previas de la edificación objeto de las obras.</b>
<b>Aprovechamiento</b>	

**Condiciones para su materialización**

El Ayuntamiento deberá proceder a:

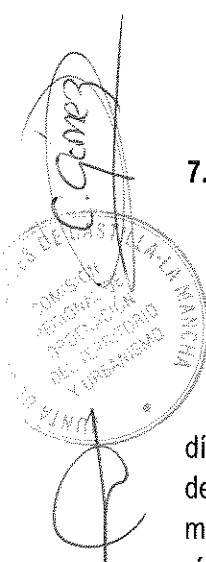
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- 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.

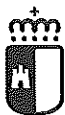
La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Almansa 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 instalación del parque solar fotovoltaico “Alarcos” y línea de evacuación en suelos rústicos de reserva y especial protección en los términos municipales de Ciudad Real y Poblete (Ciudad Real). Informe según el artículo 9.1.q) aprobado por el Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (Exp: SR 1/19 CR).**

Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, 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, de fecha 3 de abril de 2019, manifestando que se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelos rústicos de reserva y de especial protección de dos términos municipales, uno de ellos capital de Provincia.

El objeto de la calificación urbanística es la instalación de una planta fotovoltaica y subestación eléctrica, ubicadas en una parcela del término municipal de Ciudad Real, y la ejecución de la línea de evacuación de





132 kV, que discurre por terrenos situados en los términos municipales de Ciudad Real y Poblete, con un presupuesto de inversión que asciende a la cantidad de 28.107.241 €.

La planta solar fotovoltaica se encuentra situada en la parcela 9 del polígono 52, del término municipal de Ciudad Real, ocupando una superficie de 93,5 Has, y siendo la superficie realmente ocupada por los módulos fotovoltaicos de 29,3 Has. La superficie de la parcela es de 1.126.701 m<sup>2</sup>. El vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ciudad Real, de fecha 1997, determina que el parque Solar Alarcos y sus infraestructuras eléctricas de conexión se encuentran situados en Suelo Rústico de Reserva y Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Cauces. La línea eléctrica de evacuación de la energía discurre por terrenos pertenecientes al término municipal de Poblete que están clasificados como Suelos Rústicos de Reserva según las Normas Subsidiarias vigentes del año 1995.

Al concluir su exposición, toma la palabra el representante de la Dirección General de Protección Ciudadana para indicar que el terreno sobre el que se pretende la presente actuación es inundable. La Ponente expone que el expediente cuenta con el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 10 de agosto de 2017, en el que se indica que la actuación se realiza fuera de la zona de policía de cauces, no precisando por ello autorización de este Organismo. A continuación, interviene el representante de la Dirección General de Industria, Energía y Minería que informa sobre la obtención, en diciembre de 2018, de la Declaración de Utilidad Pública del Proyecto de referencia.

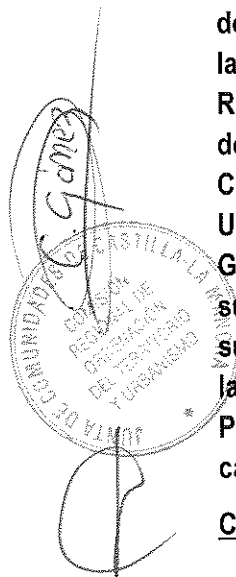
Tras ello, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

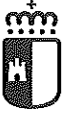
La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.1 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, 37 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística, promovida por la mercantil Generación Fotovoltaica de Alarcos, para la instalación de una planta fotovoltaica y subestación eléctrica en la parcela 9, polígono 52, del término municipal de Ciudad Real, en suelo clasificado como rústico de reserva y rústico no urbanizable de especial protección, y la ejecución de su línea de evacuación en terrenos pertenecientes al término municipal de Poblete (Ciudad Real), clasificados como suelo rústico de reserva, de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes:

#### Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Ciudad Real y Poblete de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.





Se establece la replantación de una pantalla vegetal consistente en especies arbóreas y arbustivas autóctonas, con la finalidad de minimizar el impacto visual de la instalación desde la autovía A-41.

Asimismo, los Ayuntamientos de Ciudad Real y Poblete deberán proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de la inversión a realizar en cada término municipal (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar un 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
4. 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).
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 por los Ayuntamientos de Ciudad Real y Poblete 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 deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos 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 Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora "Golf Carranque Villarromana" de las Normas Subsidiarias de Carranque (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 1/19 TO).**

Dª. Elvira Cabanas Plana interviene de nuevo para dar cuenta del último punto del orden del día exponiendo brevemente el objeto, los antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del expediente remitido por el Ayuntamiento de Carranque (Toledo) a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a resolución de la adjudicación del PAU arriba referenciado que deba adoptar el citado Ayuntamiento, se emita por esta Comisión Regional el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU.

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



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 “VILLA ROMANA GOLF” de las Normas Subsidiarias de Carranque (Toledo), acordada a favor de la mercantil VILLA ROMANA GOLF, SL., con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente acuerdo, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 206 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

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 8 de abril de 2019, 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 definitivamente y se adjudicó el día 15 de julio 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, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del TRLCSP los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 15 de julio de 2008, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007 de 30 de octubre de Contratos del Sector Público (LCSP).

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

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del presente PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 6 de septiembre de 2018, 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 Carranque 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 (Acuerdo del Pleno, de fecha 8 de septiembre de 2018), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados, y se ha emitido, con fecha de 17 de noviembre de 2017, informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización, e informe jurídico sobre las causas de resolución de la adjudicación del PAU de fecha de 13 de noviembre de 2017 que han sido objeto de incorporación al presente expediente de resolución en el acuerdo de inicio del mismo.





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 Decreto de Alcaldía de 21 de diciembre de 2018 se acuerda la suspensión del plazo para dictar resolución 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, letra d), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que el procedimiento aún no ha caducado.

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

Entre la documentación del expediente remitido consta certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha de 19 de diciembre de 2018 en el que señala que en el trámite de audiencia se han presentado alegaciones por parte de Liberbank (entidad avalista) y MOSACATA SL, propietario actual de los terrenos.

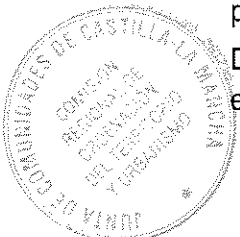
En el escrito de alegaciones formulado por Liberbank se expresa la disconformidad de la citada entidad con el acuerdo de resolución adoptado por entender la existencia de causas de fuerza mayor mostrándose asimismo disconformes con la decisión de incautación de la garantía expresada por la Administración Municipal en el acuerdo de inicio por lo que, de acuerdo con el artículo 114.2 d) RAE se deberá recabar informe del Consejo Consultivo.

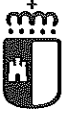
Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE "El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución 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.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta el inicio del expediente de resolución de la adjudicación del PAU en las siguientes causas:

- La declaración de concurso del Agente Urbanizador.
- La inejecución de las obras de urbanización objeto del Programa.





- La manifestación de renuncia a su ejecución.

Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó con fecha 15 de julio de 2008, las causas de resolución y los efectos de las mismas habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en la LCSP, en cuyo artículo 206, cuyas letras b) y g) contemplan respectivamente como causas de resolución de la adjudicación la declaración de concurso y el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato, supuesto éste en el que, de acuerdo con la doctrina mayoritaria, podrían encuadrarse las circunstancias invocadas por el Ayuntamiento relativas a la inejecución de las obras de urbanización y la renuncia a la ejecución (Dictamen 3113/2002, de 30 de enero del Consejo de Estado e informe 27/99 de 30 de junio de la Junta Consultiva de Contratación).

Procederemos ahora al análisis de la efectiva concurrencia de las causas alegadas en el supuesto de hecho objeto de informe:

En primer lugar, respecto a la declaración de concurso, la letra b) del artículo 206 LCSP establece que son causas de resolución del contrato "La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.". Respecto a la aplicación de dicha causa de resolución el artículo 207 de la citada norma establece en su apartado 2 que "La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación, darán siempre lugar a la resolución del contrato." señalando en el apartado 5 que "En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de la fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución."

En el supuesto que nos ocupa, consta acreditado mediante Auto de 5 de diciembre de 2016 del Juzgado de lo Mercantil nº 10 de Madrid se declara a la mercantil VILLA ROMANA GOLF SL en concurso voluntario de acreedores y se designa como administrador concursal a D. Miguel Palomero de Juan. No existiendo constancia en el expediente tramitado de que se haya alcanzado la fase de liquidación del concurso, de acuerdo con la normativa expuesta, la apreciación del concurso como causa de resolución no resultaría automática sino potestativa para la Administración municipal pero ningún impedimento existe para su invocación si el órgano de contratación así lo entiende procedente.

En segundo lugar, respecto a las causas alegadas de inejecución de la obra de urbanización objeto del Programa y de la renuncia a la ejecución por parte del Agente Urbanizador las mismas deben encuadrarse, tal y como ya hemos señalado en incumplimiento de obligaciones esenciales porque tal y como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 313/2002, 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.

En este sentido, la obligación contractual principal contraída por la mercantil urbanizadora Villa Romana Golf SL mediante la estipulación segunda del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Carranque el día 21 de julio de 2008, consistía en la realización del total de las obras de urbanización en un plazo máximo de treinta meses desde que se suscribiera el acta de comprobación del replanteo. No teniendo constancia de que lo anterior lo que consta acreditado es.



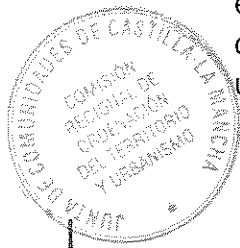
que se ha sobrepasado con creces el plazo máximo de cinco años previsto en el artículo 110.3 b) del TrLOTAU.

Según ha informado el Arquitecto municipal, con fecha 17 de noviembre de 2017, "no se ha realizado ningún tipo de obras de urbanización en el ámbito del PAU "Villa Romana Golf". A este respecto, tanto la mercantil avalista, como el Agente Urbanizador en el anterior expediente de resolución tramitado, así como la mercantil actualmente propietaria de los terrenos del Programa 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.

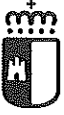
En este sentido, en el informe municipal de respuesta a las alegaciones emitido con fecha de 19 de diciembre de 2018 por el Asesor Municipal y ratificado por la Secretaria señala que "(...) El Proyecto se puso en marcha en el año 2004 y que cuando el convenio fue firmado por Villa Romana Golf, SL la crisis inmobiliaria ya era más que evidente, con lo que la empresas podía haber desistido del Proyecto sin asumir todas las obligaciones económicas a las que se viene haciendo referencia, además de no tener que haber constituido la garantía bancaria que ahora se pretende ejecutar. Por lo tanto, fue la empresa la que decidió libre y voluntariamente asumir los riesgos del proyecto, a pesar de conocer antes de la firma del convenio la situación en que se encontraba el mercado inmobiliario y financiero."

Por nuestra parte, debemos señalar que la fuerza mayor es un acontecimiento de carácter irresistible, imprevisible e inevitable, que debe producirse durante la ejecución de la obra y sus efectos pueden ser muy variados, provocando desde la imposibilidad de incumplimiento hasta el retraso en la ejecución. De acuerdo con la normativa contractual debemos entender la fuerza mayor como la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el artículo 214 LCSP entre los que no se encuentra ninguno equiparable a la crisis económica. En cuanto a la aplicación jurisprudencial de este concepto, tal y como se establece en la Sentencia 1.843/2017 del Tribunal Supremo de fecha de 28 de noviembre "la fuerza mayor es un concepto jurídico que debe quedar ceñido, como reiteradamente ha repetido la jurisprudencia de este Tribunal, a un suceso que está fuera del círculo de actuación del obligado, que no hubiera podido preverse o que previsto fuera inevitable.". Asimismo, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de abril de 2017 (recurso contencioso administrativo nº 453/2016), se señala que "(...) no cabe eludir el carácter cíclico de la economía, que determina que los cambios que puedan producirse, derivados de la evolución de múltiples factores de carácter político, económico o social, no puedan caracterizarse de imprevisibles desde una perspectiva empresarial. (...) No cabe, por tanto, considerar que la coyuntura económica pueda dispensar del cumplimiento de las obligaciones".

De acuerdo con lo expuesto, entendemos que no concurren en el expediente las circunstancias de fuerza mayor citadas en los diferentes escritos alegaciones dado que la obligación principal derivada del contrato, esto es, ejecutar completamente el PAU, se contrae, tal y como señala el Ayuntamiento en un momento en el que las circunstancias de crisis económica aludidas como fuerza mayor ya se conocían habiendo asumido el Agente Urbanizador la obligación de ejecutar las obras de urbanización pese a tener conocimiento de las mismas.







Por tanto, 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 Segunda 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, calificable como un incumplimiento de su obligación esencial de urbanizar el Sector objeto del Programa.

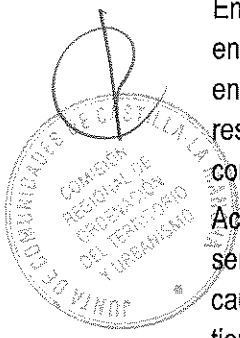
Según dictamen 136/2015, de 7 de mayo, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, como en el más reciente 139/2017, de 5 de abril, la ejecución de la urbanización en un plazo determinado constituye una obligación esencial del urbanizador, cuyo incumplimiento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

A mayor abundamiento cabe señalar que, según manifestaciones del propio Agente Urbanizador en escrito de fecha de 13 de febrero de 2018, hasta la fecha no se ha aprobado proyecto de reparcelación. En relación con lo anterior, el artículo 62 RAE establece que, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, la Administración actuante o el agente responsable de la ejecución podrán ocupar los terrenos a efectos de llevar a cabo las obras de urbanización correspondientes. Por lo tanto, la redacción del Proyecto de Reparcelación a efectos de su ulterior aprobación por la Administración actuante es una obligación legal del Agente Urbanizador sin el cual no se obtiene la disponibilidad de terrenos necesaria para realizar las obras de urbanización lo que, por tanto, impide que se realice el objetivo esencial del contrato que no es otro que la completa urbanización del ámbito en cuestión.

Por lo tanto, en el expediente no solo ha quedado acreditado el 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 algunas de las actuaciones tendentes a su ejecución como las relativas a la redacción del Proyecto de Reparcelación, 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 206 g) de la LCSP.

En último lugar, y por lo que respecta a la renuncia del contratista a la ejecución del Programa entendemos que dicha causa no estaría suficientemente acreditada en el expediente remitido ya que, en el escrito formulado por el Agente Urbanizador como consecuencia del procedimiento de resolución anteriormente tramitado y que fue objeto de caducidad, aquel manifiesta su voluntad de continuar con la ejecución una vez aprobada la propuesta de convenio en el concurso tramitado.

Acreditada la concurrencia de las causas de resolución contractual por parte del urbanizador, procede 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) y, en el





presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue el incumplimiento de obligaciones esenciales por parte de la mercantil "VILLA ROMANA GOLF, S.L.

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, según consta en el informe técnico municipal, de fecha de 17 de noviembre de 2017, "no se han realizado ningún tipo de obras de urbanización en el ámbito del PAU de VILLA ROMANA GOLF S.L".

En cambio, 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).

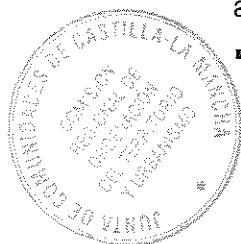
Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 del TRLCAP, cuyos apartados 3 y 4 prevén que: "Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración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

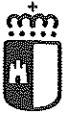
En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista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

En el supuesto que nos ocupa, en el acuerdo de inicio del expediente de resolución se hace constar que se propone la incautación de la garantía por incumplimiento doloso de la mercantil.

En relación con lo anterior, tanto la entidad avalista Liberbank como la actual propietaria de los terrenos se han opuesto a la incautación de la garantía en el trámite de audiencia otorgado en base a los siguientes argumentos:

- Que en la actuación del Agente Urbanizador no ha existido dolo ni negligencia sino que el incumplimiento formal de sus obligaciones se ha debido a causa de fuerza mayor que excluye cualquier tipo de responsabilidad.





- Que no se van a ejecutar las obras de urbanización a cuya realización debería destinarse el importe del aval.
- Que no se han generado las plusvalías en que debía participar el Ayuntamiento y que eran asimismo objeto del aval.

Las alegaciones formuladas son desestimadas por el Ayuntamiento en los escritos de contestación a las mismas suscritos por el Asesor Jurídico Municipal en fecha de 19 de diciembre de 2018 con la conformidad de la Secretaría en los que de forma resumida se señala:

- Que no concurre causa de fuerza mayor sino una falta de previsión del Agente Urbanizador ya que la situación de crisis inmobiliaria era evidente en el momento en que se aprobó definitivamente el Programa.
- Que la garantía responde según la Estipulación Cuarta del convenio suscrito de la totalidad de las previsiones del Programa enumeradas en la Estipulación Segunda.
- Que la inexecución de las obras ha provocado unos daños y perjuicios graves a la Administración actuante entre los que se encuentra el carecer a día de hoy de la EDAR que debía realizar el Agente Urbanizador y que se contempla en el convenio.
- Que la garantía se incautará siempre que se acredite dolo o negligencia grave por parte del Agente Urbanizador, circunstancia que concurre en el supuesto que nos ocupa teniendo una naturaleza penitencial siendo igualmente resarcitoria de los daños y perjuicios que se hayan causado al interés general de manera que aunque el Sector no se desarrolle está acreditado un perjuicio objetivo y cuantificable económicamente para el municipio como no poder contar con una EDAR, no haberse dotado la zona verde de la urbanización Coto del Zagal y no percibir los rendimientos económicos por la cesión del campo de golf, entre otros.

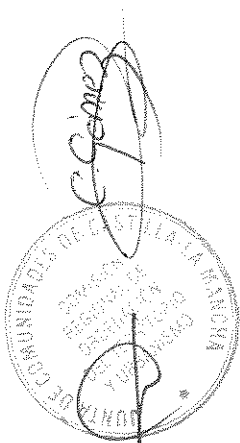
Por nuestra parte, merece la pena señalar:

- En cuanto a las circunstancias de fuerza mayor alegadas a efectos de acreditar que no se ha producido un incumplimiento culpable nos remitimos a lo señalado en el apartado anterior.
- Que la regulación efectuada por el artículo 208.3 LCSP se deduce que la garantía queda adscrita a la compensación de daños y perjuicios que puedan causarse a la Administración por la ruptura del contrato que, no obstante, queda facultada para ejercitar frente al contratista una acción de responsabilidad cuando el importe de dichos daños supere su cuantía. Por lo tanto, se otorga a la garantía una finalidad puramente instrumental al servicio de aquella reparación.
- En cuanto al alcance de la garantía del 7% de las obras de urbanización del Sector, de acuerdo con lo previsto en el artículo 110.3 d) TrLOTAU aquella respondería del cumplimiento de la totalidad de las previsiones contenidas en el Programa tal y como se contempla en la estipulación cuarta del convenio suscrito. Al respecto, afirma el TSJ de Castilla-La Mancha en su sentencia 316/2016, de 20 de junio que "se trata de una garantía constituida en función de una relación contractual de naturaleza administrativa e incorporada dentro del instrumento de gestión urbanística, en que consiste la aprobación del PAU, con su proyecto de urbanización. La naturaleza y alcance de la garantía constituida, como garantía autónoma, se ejecuta según lo



comprometido y en razón al cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas respectivas del agente urbanizador”.

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





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

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

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

#### 8. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, y no formulándose ningún ruego ni pregunta, agradece la presencia de los miembros asistentes y da por concluida la sesión siendo las trece horas y diecinueve minutos del día once de abril de dos mil diecinueve.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo. Cristina Gómez Sánchez

