



Castilla-La Mancha

Acta 5/2019

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Ilmo. Sr. Consejero de Fomento.
D. Ignacio Hernando Serrano

VICEPRESIDENTES:

- Sr. Director General de Vivienda y Urbanismo.
D. José Antonio Carrillo Morente.
- 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 del Servicio de Régimen Jurídico de Administración Local y Coordinación Administrativa.
- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente.
Representado por D. Gerardo Morales Carrión,
Técnico Superior del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.
- Sr. Director General de Salud Pública y Consumo.
D. Manuel Tordera Ramos.
- 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,
Jefa de Sección 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 de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.
D. Francisco Castilla Rodríguez.
- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.
D. Ángel Luis Lorenzo Medel.
- Vocal designado en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.
D. Ángel Manuel Leiva Abascal.

- Vocales designados entre personas de acreditada experiencia profesional en materia de ordenación territorial y urbanística,
D. Francisco Javier García Mas y D. Luis Benavides Parra.

ASISTENTE 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.

PONENTE:

- 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.

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 y cinco minutos del día **9 de julio 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. Ignacio Hernando Serrano, Consejero de Fomento, actuando como Presidente de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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 16 de mayo de 2019.**
2. **Informe sobre la Modificación Puntual de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara para la recalificación de la parcela situada en la Plaza de San Esteban, nº 1 de Guadalajara y sustitución en metálico del deber de cesión.** Informe según los artículos 36.2 y 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 11/11 GU).
3. **Informe técnico relativo sobre la Modificación Puntual de reclasificación y recalificación de suelo para sistemas generales de infraestructura de transporte (plataforma intermodal) del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 39.3 y 37 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 y 136 del Reglamento de Planeamiento (Exp 16/18 CR).
4. **Informe técnico relativo al Plan Especial de Reforma Interior del sector II-1 de suelo urbano industrial del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara).** Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp 13/19 GU).
5. **Calificación urbanística para construcción de estructura cortavientos para protección de cultivos agrícolas en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana, en el polígono 23, parcela 30015, en el término municipal de Albacete.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 14/19 AB).
6. **Calificación urbanística para ampliación de era y vallado en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP.-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en el polígono 93, parcelas 5038 y 5.039.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 16/19 AB).
7. **Calificación urbanística para construcción de nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos en suelo no urbanizable de especial protección de regadíos del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), en el polígono 34, parcela 47.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 12/19 CR).
8. **Calificación urbanística para nave agrícola en suelo no urbanizable de especial protección de regadíos del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), en el polígono 139, parcela 36.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 17/19 CR).
9. **Modificación de la calificación urbanística otorgada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de mayo de 2019, al área de servicio situada en el p.k. 112 de la A-2, para instalar edificaciones prefabricadas de uso temporal por conductores de camión, en el polígono 503, parcelas 6735, 6309 y 70, del término municipal de Algora (Guadalajara).** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 11/19 GU).
10. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 9 del Plan de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 4/19 GU).
11. **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 16 de mayo de 2019.

Antes de proceder a la aprobación del acta de la sesión anterior, D. Ignacio Hernando Serrano, Presidente de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, abre la sesión destacando la labor desarrollada por esta Comisión Regional dada la importancia y la repercusión que la materia urbanística representa para el conjunto de la ciudadanía, agradeciendo la labor prestada a sus antecesoras en el cargo, D^a. Elena de la Cruz Martín y D^a. Agustina García Élez.

A continuación, se da por leída el acta 4/2019 correspondiente a la sesión celebrada el día 16 de mayo 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, dando paso, seguidamente, a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D^a Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal, funcionaria 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. Informe sobre la Modificación Puntual de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara para la recalificación de la parcela situada en la Plaza de San Esteban, nº 1 de Guadalajara y sustitución en metálico del deber de cesión. Informe según los artículos 36.2 y 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 11/11 GU).

A continuación, toma la palabra la Ponente, D^a 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 27 de junio de 2019, indicando que este expediente, que obtuvo informe desfavorable de este órgano colegiado en la sesión celebrada el día 10 de junio de 2016, se informa en fase de concertación interadministrativa previa a la aprobación inicial, al afectar a la Ordenación Estructural y prever la sustitución en metálico de las cesiones correspondientes al incremento de aprovechamiento.

El presente expediente afecta al Palacio de los Condes de Medina, edificio catalogado de titularidad privada situado en la Plaza de San Esteban nº 1 de Guadalajara, destinado hasta 2009 a un uso administrativo institucional, y tiene por objeto innovar la ordenación estructural mediante la modificación de su calificación como Sistema General de Equipamiento Social a un uso Residencial y/o Terciario, Ordenanza 01, acorde con el propio edificio, y proponer la sustitución en metálico de las cesiones correspondientes al incremento de aprovechamiento. Se delimita un ámbito de suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, que abarca únicamente esta parcela, y teniendo en cuenta la dimensión del ámbito y las características de la edificación existente se propone la sustitución de las cesiones por su equivalente económico, para pasar a integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo.

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 36.2 y 69.1.3 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, letras f) y w), 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 posibilidad de monetarización del deber de cesión por incremento de aprovechamiento lucrativo, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Respecto a la sustitución en metálico del deber de cesión en suelo urbano:

- Teniendo en cuenta que la innovación afecta a una única parcela en la que se erige una edificación del siglo XVI, con valor arquitectónico, incluida en el Catálogo de edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico y ambiental del PGOU (ficha 105) y, que el objeto de la modificación es adecuar los usos a la propia edificación, se considera justificada la sustitución del deber de cesión de suelo dotacional por su equivalente en metálico. No obstante, se recuerda que requiere informe favorable previo de los servicios técnicos municipales (Art. 69.1.3 del TRLOTAU).

Respecto a la tramitación

- Al tratarse de un edificio con interés arquitectónico incluido en el Catálogo del PGOU, se requiere informe del organismo competente en materia de Patrimonio Cultural, de acuerdo con el artículo 26 de la Ley 4/2013, de 18 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

Respecto al contenido del documento:

- El ámbito de actuación de la modificación se limita a una única parcela que pasa a clasificarse como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento. Teniendo en cuenta que afecta a un único propietario y no precisa equidistribución, no requiere la delimitación de una unidad de actuación.
- Se deberá completar la documentación gráfica de acuerdo con lo establecido en el artículo 121.2 del Reglamento de Planeamiento, respetando el formato y escala de los planos del PGOU y reflejando claramente la ordenación propuesta.

Todo ello, sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones y Organismos. A tal efecto y de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.4 del TRLOTAU, se deberá justificar la efectiva realización del trámite de consulta respecto al resto de Administraciones Públicas.

Tras la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara se deberá remitir a la Consejería de Fomento tres copias del documento técnico en papel y en soporte digital,



debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del PGOU, interesando su aprobación definitiva».

3. Informe técnico relativo sobre la Modificación Puntual de reclasificación y recalificación de suelo para sistemas generales de infraestructura de transporte (plataforma intermodal) del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 39.3 y 37 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 y 136 del Reglamento de Planeamiento (Exp 16/18 CR).

La Ponente, D^a 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 5 de julio de 2019, manifestando que se informa por esta Comisión Regional de forma previa a su remisión para dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y posterior aprobación definitiva por la persona titular de la Consejería de Fomento.

La presente modificación puntual tiene por objeto la reclasificación de suelo rustico y urbanizable de uso residencial en suelo urbanizable de sistema general de infraestructura de transportes para ubicar una Plataforma Logísticas Intermodal o Puerto Seco con la consiguiente reubicación de los sistemas generales de zonas verdes y espacios libres previstos en el Plan General de Ordenación Urbana. La actuación se plantea en un ámbito discontinuo ubicado uno al norte de la localidad, junto a la carretera CM-3012, dirección Quero, en paralelo a la playa de vías del ferrocarril y los terrenos colindantes con la antigua N-420, ahora denominada CM- 3165, y en el cerro de San Antón el otro, a desarrollar en dos fases, comprendiendo la Fase I o área Puerto Seco 1 (PS1) una superficie de 81.441 m² en el núcleo urbano y de 11.250 m² en el cerro de San Antón, terrenos de titularidad pública, y de 67.621 m² la Fase II o área Puerto Seco II (PS2), terrenos de titularidad privada, que se obtendrán por la Administración actuante mediante expropiación, y que se plantean en previsión del crecimiento de la plataforma logística.

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 y 39.3 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, 136.3 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1, letras f) y j), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la innovación propuesta por interés general en el expediente de Modificación Puntual para reclasificar y recalificar suelo en sistemas generales de infraestructura de transporte (plataforma intermodal) del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real) promovido por el Ayuntamiento, respecto a los espacios libres previstos, al considerar que la nueva ordenación propuesta, además de incrementar la ratio de espacio libre actual al mantener su superficie y eliminar edificabilidad residencial, generará una zona verde de mayor amplitud para el municipio, ubicándose en un lugar que permitirá un mayor uso y disfrute por los vecinos que la ubicación



actual, junto a diversas vías de comunicación e infraestructuras, y con posibilidades de expansión mediante nuevas modificaciones urbanísticas.

Si bien, antes de remitirse al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen, el Ayuntamiento deberá aportar la aprobación inicial por el Pleno del último documento de la Modificación, en donde se incorpora la ordenación final planteada tras el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, junto con 3 copias del documento debidamente diligenciado tanto en papel como en soporte digital, y la documentación refundida que proceda del Plan General de Ordenación Urbana.

Asimismo, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual para reclasificar y recalificar suelo en sistemas generales de infraestructura de transporte (plataforma intermodal) del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), al haberse cumplimentado por el Ayuntamiento las observaciones del informe emitido por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 17 de diciembre de 2018, previamente a su aprobación definitiva por la persona titular de la Consejería de Fomento, una vez se presente la documentación debidamente diligenciada de aprobación plenaria y obtenido el preceptivo dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha».

4. Informe técnico relativo al Plan Especial de Reforma Interior del sector II-1 de suelo urbano industrial del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp 13/19 GU).

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 5 de julio de 2019, indicando que este expediente se informa por la Comisión Regional de forma previa a su remisión para dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, enclavado en el límite Este del suelo urbano consolidado del municipio, uso industrial, concretamente entre las calles Juan Ramón Jiménez y Cañada Real, tiene como objeto reclasificar la parcela 345 y una parte de la parcela 402, polígono 1, de suelo rústico en el vigente Plan de Ordenación Municipal, colindante con la parcela propiedad de LYRECO ESPAÑA, S.A., para poder ampliar su actividad industrial y mejorar para ello las dotaciones y viario existentes, y reubicando las zonas verdes para hacerlas accesibles. La finalidad perseguida con la innovación urbanística planteada con el PERIM es triple; por un lado, se pretende regularizar, reordenar y modificar las cesiones obtenidas del desarrollo Sector II-1 de Uso Industrial, cuyo suelo dotacional (Zona Verde SL-ZV2), en torno a 1.600 m², no es accesible debido a la orografía propia del terreno, al existir un desnivel en relación con el resto del sistema local (1.100 m²) de aproximadamente 2,50 m y 3,00 m, por lo que se generan dos espacios verdes totalmente independientes; por otro, ordenar el acceso a las instalaciones de LYRECO ESPAÑA, S.A., porque se producen retenciones del tráfico pesado que desea acceder a las mismas, generando una situación de peligro al ocupar el vial que se dirige al núcleo urbano; y, por último, satisfacer la necesidad de clasificar suelo rústico de reserva que sea colindante con las instalaciones de la citada mercantil para poder ampliar la actividad industrial.

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 39.3 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, 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior del Sector II-1 de suelo urbano industrial del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara), respecto a los espacios libres previstos, al considerar que la nueva ordenación generará una zona verde de mayor amplitud, al unificar dos de ellas, y que al disponer de un mejor acceso permitirá un mayor uso y disfrute por los ciudadanos de Alovera, significando que la superficie de zona verde contemplada supera el estándar establecido en el TRLOTAU por la reclasificación de suelo y ampliación de la actividad industrial.

El expediente se remitirá al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen».

5. Calificación urbanística para construcción de estructura cortavientos para protección de cultivos agrícolas en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana, en el polígono 23, parcela 30015, en el término municipal de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 14/19 AB).

D^a 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 5 de julio de 2019, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección para la construcción de una estructura cortavientos, de cobertura de malla y superficie de 11.204 m, en el paraje "Cuadrillos", polígono 23, parcela 30015 de Tinarejos, en el término municipal de Albacete, destinada a proteger la producción de los cultivos de hortalizas, que asegure y mejore la calidad de su producción frente a posibles fenómenos meteorológicos, tales como fuertes vientos o caída de granizo, y lograr un leve incremento térmico que aporte precocidad en la recolección, a los efectos de generar un mayor rédito a la producción.

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. Enrique Alarcón Serrano, para la construcción de una estructura cortavientos de cobertura de malla destinada a proteger la producción de los cultivos de hortalizas en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana, en el polígono 23, parcela 30015, en el término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado, y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Instalación desmontable para la mejora del cultivo consistente en una estructura cortavientos.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 23, parcela 30015.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	700.208 m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	199.175m ² .
<i>Aprovechamiento</i>	Estructura cortavientos 11.124 m ² Nave existente 2.495 m ²
<i>Ocupación</i>	Menor del 10% (6,83 %)
<i>Retranqueos</i>	15 m. a eje de camino y 5 m. a linderos

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las 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 de Albacete 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».

6. Calificación urbanística para ampliación de era y vallado en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP.-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en el polígono 93, parcelas 5038 y 5.039. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 16/19 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 5 de julio de 2019, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección para la ampliación de la solera de una era existente para uso agrícola, en zona no inundable situada en el paraje "Los Reciales", de Santa Ana, en el término municipal de Albacete, destinada a depósito de almendra recolectada para su secado natural con carácter previo a la venta, con una superficie que asciende a 725 m². La era se delimitará mediante un vallado. La era que posee la finca agrícola se construyó conforme a la calificación urbanística otorgada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 27 de julio de 2017, por lo que la solicitud de calificación urbanística para poder ampliar la citada era debe entenderse también como una ampliación de la calificación urbanística ya otorgada.

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^a. Estanislá Olivas Cifuentes, para la ampliación de una era existente para uso agrícola, destinada a depósito de almendra para su secado natural tras la recolección, en suelo no urbanizable de especial



protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana, en el polígono 93, parcelas 5038 y 5039, del término municipal de Albacete, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Características de la actividad

Uso	Obras de ampliación era en 750 m ² .
Emplazamiento	Polígono 93, parcelas 5.038 y 5.039, paraje "Los Reciales.
Clasificación del suelo	Suelo no Urbanizable Protegido por su interés agrícola y/o ganadero (CP-3).
Sup. parcela	22.962 m ² + 22.310 m ² = 45.272 m ²
Sup. vinculada a calificación	45.272 m ²
Aprovechamiento	existente

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia para la ampliación de era en finca agrícola, 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 concreto, al seguimiento de las actuaciones y los trabajos arqueológicos por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, 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 construcción de nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos en suelo no urbanizable de especial protección de regadíos del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), en el polígono 34, parcela 47. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 12/19 CR).

D^a 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 julio de 2019, indicando que este expediente se informa por la Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Alcázar de San Juan un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección en zona de ordenación 9.8, Regadíos pedregosos, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), es la construcción en el polígono 34, parcela 47, del citado término municipal, de una nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos y maquinaria agrícola de uso exclusivo de la finca. La superficie de la parcela es de 47.318,00 m², y se proyecta una nave con 300 m² de superficie construida, que tendrá 20,00 m de largo y 15,00 m de ancho. La cubierta se realizará a dos aguas, con una altura de 5,00 m en la parte baja y 6,67 m en la cumbre.

Durante la intervención abandona la Sala de Juntas el Presidente de la Comisión Regional.

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. Antonio Taviro Márquez, para la construcción de una nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos en suelo no urbanizable de especial protección en zona de ordenación 9.8, Regadíos pedregosos, del Plan General de Ordenación Urbana, en el polígono 34, parcela 47, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), 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
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 34, parcela 47. Alcázar de San Juan



<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido. Zona de Ordenación 9.8 Regadíos pedregosos
<i>Sup. parcela</i>	47.318,00m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	47.318,00m ² .
<i>Aprovechamiento</i>	Nave agrícola 300 m ²
<i>Ocupación</i>	Menor del 10% (0,63 %)
<i>Altura máxima</i>	6,67 m. a cumbre
<i>Retranqueos</i>	15 m. a eje de camino y 10 m. a linderos

Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, 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 Alcázar de San Juan 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 nave agrícola en suelo no urbanizable de especial protección de regadíos del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), en el polígono 139, parcela 36. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 17/19 CR).

Continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día por parte de D^a Virginia Cavia Cuesta, explicando los antecedentes, objeto y conclusión contenidos en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 5 de julio de 2019, y señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional porque la actuación propuesta afecta a suelo rústico no urbanizable de especial protección y Alcázar de San Juan es 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 en zona de ordenación 9.7, Regadíos entre viñas, del Plan General de Ordenación Urbana del Alcázar de San Juan (Ciudad Real), para la construcción en la parcela 36, polígono 139, del citado término municipal, con una superficie total de 28.102 m², de una nave para uso agrícola de 121 m² de superficie construida, que se suma a los 51 m² de una caseta ya existente.

Durante la intervención abandona la Sala de Juntas D. Francisco Javier García Mas.

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 SUSPENDER el otorgamiento de la calificación urbanística para la construcción de una nave almacén de uso agrícola en la parcela 36, del polígono 139, de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), promovida por D. Pedro Martín Oñate, por cuanto las construcciones, propuesta y existente en la parcela, no cumplirían los retranqueos establecidos en la normativa vigente, hasta que se aclare y/o corrija esta situación, así como la de no formación de núcleo de población, teniendo en cuenta las edificaciones de las parcelas colindantes y al frente del camino, según las observaciones que se realizan a continuación:

ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PROYECTO Y CONSIDERACIONES.

A continuación, se exponen los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios:

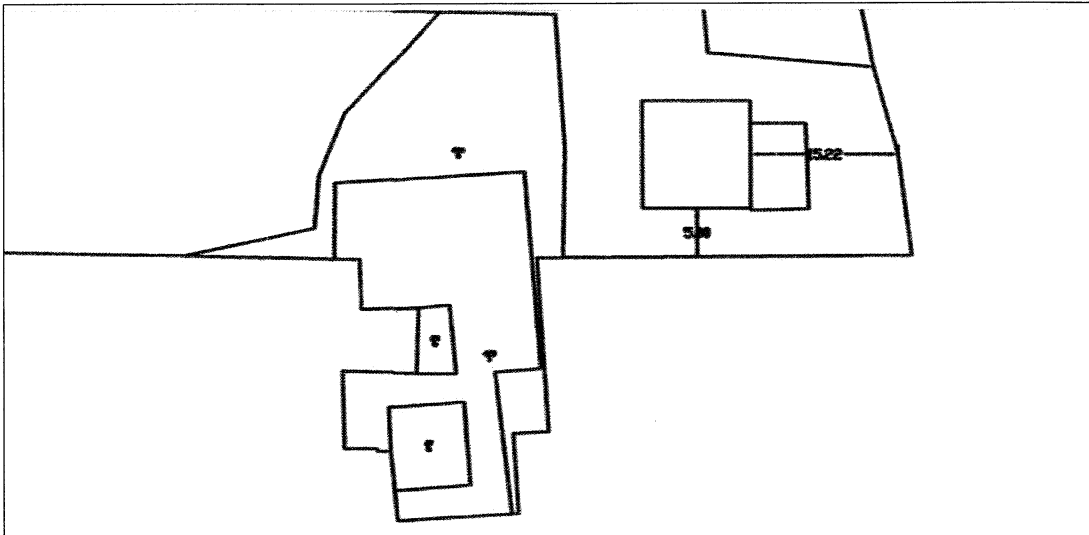


PROYECTO	PGOU	TRLOTAU, RSR, ITP
<i>Clasificación:</i> Suelo no urbanizable de especial protección zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas	<i>Clasificación:</i> Suelo no urbanizable de especial protección zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas	<i>Clasificación:</i> Suelo rústico no urbanizable de especial protección. Art. 47.2 y D.T. 4º1.1.b) del TRLOTAU
<i>Uso:</i> AGRICOLA Nave almacén de uso agrícola	<i>Usos permitidos:</i> AGRICOLA NN UU del PGOU	<i>Usos permitidos:</i> AGRICOLA Actos enumerados en el art. 54.1 TRLOTAU, siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstas en la normativa que resulte aplicable. Art. 54.4 TRLOTAU y 12 RSR.
<i>Superficie parcela:</i> Cumple. 28.102,00m ² . Sup vinculada 28.102,00m ²	<i>Superficie mínima parcela:</i> 15.000 m ² .	<i>Superficie mínima parcela:</i> 15.000 m ² . Art. 4.1 ITP
<i>Ocupación:</i> Cumple. Const total: 172 m ² Total ocupación 0,61% (172 m ² /28.102 m ²)	<i>Ocupación máxima:</i> ≤ 10%	<i>Ocupación máxima:</i> 10%. Art. 4.3 ITP
<i>Altura máxima:</i> Cumple. 6,00 m. de altura a cumbre. 1 planta	<i>Altura máxima:</i> 2 plantas Máx. 8,50 m (cumbre), excepto por caract. específicas uso	<i>Altura máxima:</i> Máx. 8,50 m (cumbre)/2 plantas, excepto por caract. específicas uso (art. 16 RSR) (det. subsidiaria)
<i>Retranqueos:</i> 15,22 m a caminos 5 m a linderos de la finca	<i>Retranqueos mínimos:</i> 15 m a caminos 10 m a linderos de la finca	<i>Retranqueos mínimos:</i> 5 m. a linderos y 15 m. a eje de caminos o vías de acceso (art. 16 RSR) (det. subsidiaria)
<i>Justificación no formación núcleo población</i>	<i>Justificación no formación núcleo población</i>	<i>Justificación no formación núcleo población:</i> -Art. 10 RSR -Descripción e información gráfica entorno en radio de 2 km con edif. existentes. Art. 43.1.b) RSR -Informe motivado Ayto. Art. 43. 7 RSR

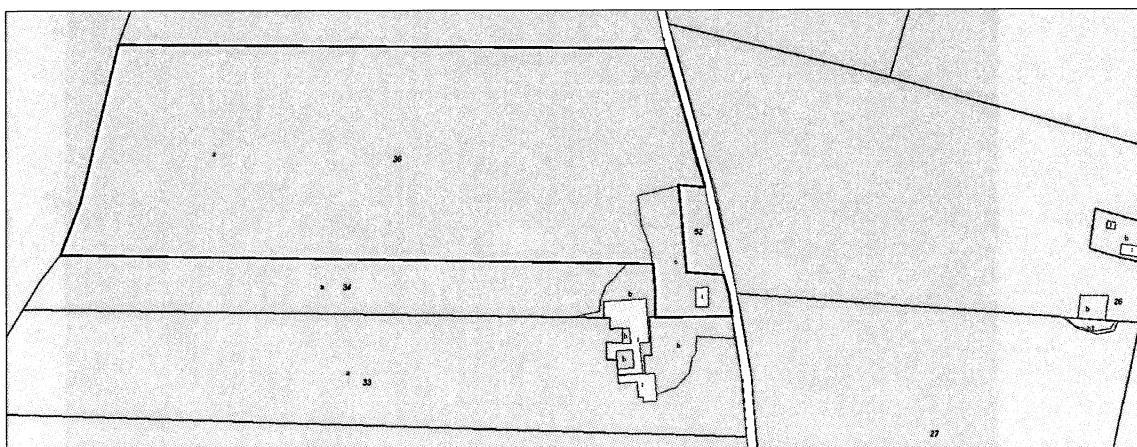
Si bien el informe del técnico municipal indica en este expediente que los retranqueos son de 5 metros a linderos, en las normas urbanísticas del plan general, aunque son algo confusas, cuando se hace referencia a los retranqueos para diferentes usos siempre se indican 10 metros a linderos, y así se recogen en otros informes municipales también de naves agrícolas.



Por otro lado, se observa que la edificación propuesta, si bien tiene los 15,22 metros al camino, se adosa a la ya existente en la parcela que no cumple el retranqueo mínimo establecido (debe tener algo menos de 10 metros).



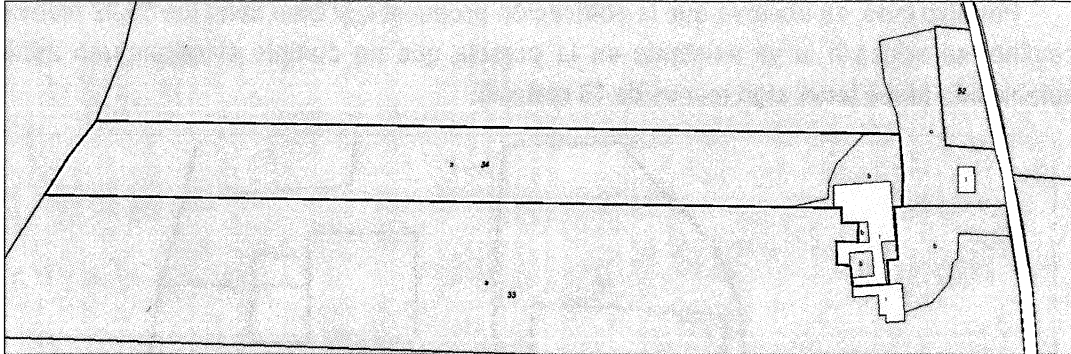
En cuanto a la no formación de núcleo de población, y en relación también con los retranqueos de las edificaciones, se observa que, además de alguna edificación al otro lado del camino de acceso, existen edificaciones en la parcela 33, colindante al suroeste, propiedad del mismo titular según el proyecto presentado, que no cumplen los retranqueos con la parcela 36, objeto de la presente calificación, y que además se adosan a otras edificaciones existentes en la otra parcela colindante al sur, la 34, al parecer de distinta propiedad, y en donde estas edificaciones adosadas son viviendas, parece que de reciente construcción, según las diferentes ortofotos y la imagen de fachada que aparece en la información catastral.



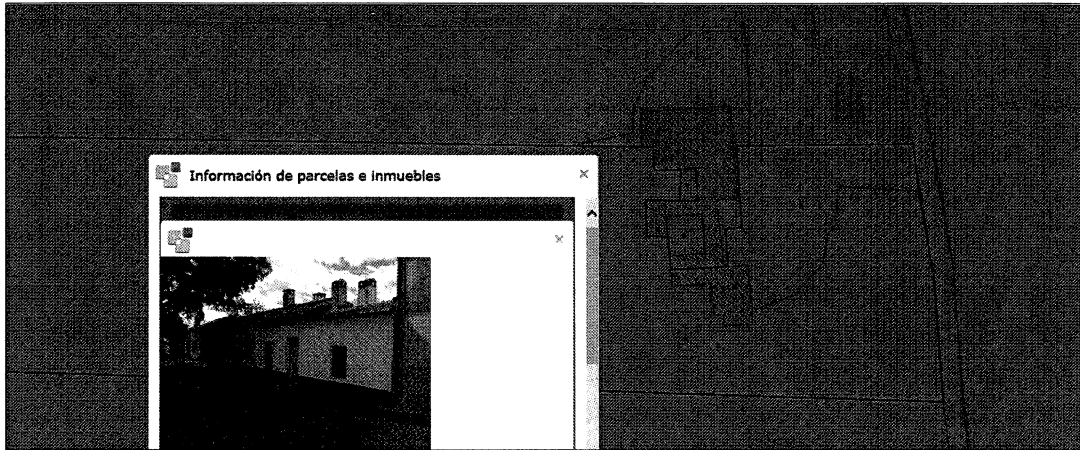
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



Parcela 33, con las construcciones pegadas a linderos:



Parcela 34, con la-las vivienda-as igualmente adosada a las construcciones de la parcela 33:



Ortofoto del visor de catastro, en la que no aparecen las viviendas, aunque el catastro, en su representación sí las recoge:





Ortofoto más actual, en la que sí aparecen:



9. Modificación de la calificación urbanística otorgada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de mayo de 2019, al área de servicio situada en el p.k. 112 de la A-2, para instalar edificaciones prefabricadas de uso temporal por conductores de camión, en el polígono 503, parcelas 6735, 6309 y 70, del término municipal de Algora (Guadalajara). Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 11/19 GU).

La Ponente da cuenta del noveno punto del orden del día señalando que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de mayo de 2019, acordó ampliar la calificación urbanística otorgada al Área de Servicio, situada en el p.k. 112 de la Autovía A-2 en Algora (Guadalajara), para instalar edificaciones prefabricadas de uso temporal por conductores de camión. No obstante, en virtud de la definición de áreas de servicio contenida en la normativa sectorial en materia de carreteras, la promotora ÁREA 112 ALGORA, S.L. ha solicitado de esta Comisión Regional la modificación de la calificación urbanística otorgada de manera que se haga extensivo el uso de las casas prefabricadas a todos los usuarios de la carretera, aun cuando el porcentaje mayor de ocupaciones de las casas prefabricadas corresponda a conductores de camión, mediante su indicación en el cuadro de características de la actividad, uso, y en el resto del documento afectado.

Se incorpora a la Sala de Juntas el Presidente de la Comisión Regional.

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.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de



la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda la MODIFICACIÓN de la calificación urbanística, promovida por la mercantil Área 112 Algora S.L., otorgada para la ampliación del Área de Servicio situada en el p.k. 112 de la Autovía A-2, para la instalación de edificaciones prefabricadas en las parcelas 6735, 6309 y 70, del polígono 503, en suelo rústico no urbanizable de especial protección paisajística del término municipal de Algora (Guadalajara), conforme con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Instalaciones integradas en área de servicio en el p.k. 112, margen derecha de la A-2, consistentes en casas prefabricadas de madera para alojamiento temporal de usuarios de la carretera .
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 503, parcelas 6735(a), 6309 y 70, del término municipal de Algora (Guadalajara.)
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Paisajística.
<i>Sup. parcela</i>	65.536,58 m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	65.536,58 m ² .
<i>Aprovechamiento</i>	Ampliación de la calificación urbanística para instalar 25 casas prefabricadas de madera para alojamiento temporal integradas en el área de servicio, situada en el p.k.112 de la A-2.

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, 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. Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
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 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 Algora (Guadalajara) expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

10. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 9 del Plan de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 4/19 GU).

Toma la palabra la Ponente, D^a. Elvira Cabanas Plana, que da cuenta del siguiente punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, indicando que el mismo ha sido remitido por el Ayuntamiento de Yebes (Guadalajara) a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a resolución de la adjudicación del PAU arriba referenciado por parte de ese Ayuntamiento, se emita por esta Comisión Regional el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU.

Durante la intervención abandona la Sala de Juntas D^a Araceli Muñoz de Pedro.

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 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 de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara), acordada a favor de la mercantil Eurogestión 2001, S.A., con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente acuerdo, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

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 julio 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 y se adjudicó el día 6 de octubre de 2003, siendo el texto normativo vigente en esa fecha la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, LOTAU), 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 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 6 de octubre de 2003, 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 (en adelante, 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 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 PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 29 de marzo de 2019, 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 Yeves 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 29 de marzo de 2019, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a los interesados, y se han emitido, con carácter previo a la resolución de la adjudicación, informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización del Programa, de fecha 28 de febrero de 2019, e informe jurídico sobre la resolución del PAU con fecha 25 de marzo de 2019.

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 ocho meses desde su inicio, por tanto, el expediente no ha caducado.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *"Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión"*. De acuerdo con la certificación de Secretaría de fecha de 2 de mayo de 2019 no se han presentado alegaciones a la resolución del Programa, por lo que no procedería recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector 9 del Plan de Ordenación Municipal de Yeves (Guadalajara).

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en la causa recogida en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, esto es, en *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"* por parte de la mercantil urbanizadora Eurogestión 2001, S.A, por haber quedado acreditados en el expediente los siguientes hechos:



"[...]"

1º.- El Agente Urbanizador no realizó la prestación que constituye el objeto mismo del contrato al no ejecutar la urbanización del sector en el plazo de 48 meses previsto en la estipulación 1ª del convenio urbanístico, es decir, antes del 19/11/2009.

2º.- La urbanización sigue sin concluir a día de hoy.

3º.- El Agente Urbanizador no atendió los requerimientos municipales efectuados tras la solicitud de recepción de la urbanización".

Si bien, el Ayuntamiento hace hincapié en que la desaparición de la mercantil que ostentaba la condición de Agente Urbanizador conllevaría *per se* la obligación de iniciar de oficio el procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa.

Por lo que respecta a la causa de resolución adoptada por el Municipio, cabe señalar que la obligación contractual principal contraída por urbanizador mediante convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Yebes, en sus estipulaciones primera y tercera, consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU en el plazo de cuarenta y ocho meses desde la disponibilidad de la totalidad de los terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, y a la iniciación de las mismas dentro de los tres meses siguientes a la aprobación firme, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación, fecha a partir de la cual habría de computarse el plazo total de ejecución pactado en el citado convenio al entenderse con ello obtenida la disponibilidad de los terrenos necesarios para su ejecución; este hecho se produjo el día 27 de septiembre de 2007, según certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento con fecha 29 de mayo de 2019, por lo que las obras de urbanización deberían haber finalizado el día 29 de mayo de 2011.

Con fecha 4 de abril de 2008, según la documentación municipal aportada, el Agente Urbanizador solicitó del Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización del Sector 9/AR-9. No obstante, con base en el informe técnico municipal, emitido con fecha 14 de agosto de 2008, en el que se ponen de manifiesto una serie de deficiencias que presentan las referidas obras, el Ayuntamiento de Yebes notifica a la mercantil urbanizadora Resolución de Alcaldía, de esa misma fecha, por la que se deniega la recepción de las obras de urbanización hasta tanto no se subsanaran las deficiencias detectadas en la ejecución de las mismas, otorgándole para ello un plazo de cuatro meses, con el apercibimiento de que, en el caso de que no lo hiciera, la recepción definitiva no produciría sus efectos.

A pesar de que no existe constancia en el expediente municipal de copia del acuse de recibo de la notificación de esta resolución cursada a la mercantil urbanizadora, ni tampoco de la presentación de escrito posterior alguno del urbanizador relativo a la subsanación de las deficiencias detectadas en la ejecución de las obras, en el informe de Secretaría del Ayuntamiento de Yebes, de fecha 25 de marzo de 2019, se indica textualmente que "la causa de resolución por la que se resuelve la adjudicación del PAU es la prevista en el art. 111.g) del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; por quedar acreditado en el expediente el incumplimiento por parte de Eurogestión 2001, S.L., de obligaciones contractuales esenciales, en tanto que:

- No se ha realizado la prestación que constituye el objeto mismo del contrato, al no ejecutarse la totalidad de las obras de urbanización del sector en el plazo de 4 años previsto en el convenio urbanístico y por tanto antes del 19/11/2009.
- No se han atendido las órdenes y requerimientos del Ayuntamiento".



En cualquier caso, lo cierto es que, según informe técnico municipal elaborado el 28 de febrero de 2019, en virtud de las diferentes inspecciones que se han realizado al sector, las deficiencias que presentan las obras en esta fecha no han sido subsanadas, pues son las mismas que las indicadas en el informe técnico de 14 de agosto de 2008, aun cuando el porcentaje de ejecución de las mismas alcanza un 92,95%, a la vista de lo cual, se evidencia el incumplimiento de la principal obligación contraída por el contratista consistente en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización.

En este sentido, el Consejo Consultivo en el dictamen 136/2015, de 7 de mayo, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, como en el más reciente 139/2017, de 5 de abril, señala que 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 permitiría, en virtud de la penalización recogida en la cláusula séptima del convenio urbanístico, la resolución de la adjudicación del Programa por suponer un incumplimiento grave. Por tanto, queda acreditada la concurrencia de la causa de resolución de la adjudicación del PAU recogida en el artículo 111, letra g), del TRLCAP.

Por otro lado, el Secretario Municipal fundamenta en su informe que la desaparición de la mercantil que ostentaba la condición de Agente Urbanizador constituye causa de resolución de la adjudicación del presente Programa, recogida en letra a) del artículo 11 del TRLCAP, y que operaría, además, como causa de resolución automática. En efecto, conforme consta en el expediente municipal, mediante auto judicial de 23 de mayo de 2013, se ha acordado la conclusión del concurso de acreedores por insuficiencia de masa activa de la mercantil urbanizadora Eurogestión 2001, S.A. y la extinción de su personalidad jurídica, así como la cancelación de las hojas registrales correspondientes, por lo que ha quedado acreditado que concurre en el siguiente supuesto la causa de resolución de la adjudicación del PAU del Sector 9 recogida en la letra a) del artículo 111 del TRLCAP, esto es, *“La muerte o incapacidad sobrevinida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista”*.

En conclusión, ha quedado suficientemente acreditado en el expediente la concurrencia de las causas de resolución contractual a las que se refiere el informe jurídico municipal de 25 de marzo de 2019, y que fundamentan el Acuerdo Plenario de inicio del procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU del Sector 9 de Yebes, relativas al incumplimiento por parte del Agente Urbanizador del plazo de ejecución de las obras de urbanización del citado Sector, así como la existencia del concurso de acreedores de la mercantil urbanizadora, y su posterior liquidación judicial con fecha 25 de marzo de 2013, reguladas en el artículo 111 del TRLCAP, en las letras g) y a), respectivamente.

Acreditada la concurrencia de estos incumplimientos contractuales por parte del urbanizador, y de acuerdo con la reiterada doctrina del Consejo de Estado, según la cual 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 teniendo en cuenta, que, tal y como ha señalado dicho órgano consultivo en su Dictamen 681/2009, al respecto del concurso de acreedores, la existencia de una causa de resolución automática no impide la apreciación de otras causas de resolución contractual cuando los incumplimientos sean anteriores a la declaración de la misma, debemos poner de manifiesto que, en el presente caso, a la fecha del auto judicial por el que produce la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista, 23 de mayo de 2013, la mercantil urbanizadora no había subsanado las deficiencias señaladas en el requerimiento del Ayuntamiento, efectuado en 14 de agosto de 2008, ni concluido la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del Sector 9, que continúan aún inconclusas - según se hace constar en el informe



técnico municipal emitido con fecha 28 de febrero de 2019 -, lo que ha impedido la recepción de las obras de urbanización dentro del plazo concedido para ello.

Lo anterior, constituye un claro incumplimiento por parte del Agente Urbanizador de la obligación principal de ejecutar la totalidad de la actuación en los plazos previstos en el Convenio Urbanístico y/o en la Proposición Jurídico-Económica, obligación fundamental que incumbe a los adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanizadora, ya que tal y como ha señalado el Consejo de Estado en su dictamen 3113/2002, *“de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato.”*

Por tanto, de acuerdo con la doctrina expuesta y con lo informado por el Ayuntamiento de Yebes, el incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales por parte de Eurogestión 2001, S.A. es la primera causa de resolución que operaría en el tiempo y por tanto la causa de resolución de la adjudicación del Programa de referencia aplicable en el presente caso.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de quince 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, según consta en el informe jurídico municipal de 25 de marzo de 2019, el acuerdo de resolución municipal determinará los siguientes efectos sobre los terrenos incluidos en el ámbito:

“ [..] ”

- *El estado de las obras de urbanización puesto de manifiesto en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 28/02/2019, impide declarar la edificabilidad de los terrenos, al no haber alcanzado los suelos la condición de solar por no contar con los servicios legalmente precisos para obtener tal condición. Baste recordar aquí las carencias puestas de manifiesto en el procedimiento seguido en 2008 para la recepción de las obras de urbanización que finalmente fue denegada (antecedente 5 de este informe) o tener en cuenta el contenido del informe del Arquitecto especialmente lo referido a la ausencia de alumbrado público.*

- *Tampoco parece que sea posible reclasificar los terrenos como urbanos y concluir las obras de urbanización pendientes a través de actuaciones edificatorias, ya que éstas solo pueden tener como objeto un único solar o parcela y las carencias de la urbanización vienen referidas a la totalidad del ámbito.*

- *Así pues, aunque la urbanización del ámbito está ejecutada en un elevado porcentaje (92,95 %), no resulta posible declarar los terrenos edificables.*

Por tanto, el Ayuntamiento habrá de pronunciarse en el acuerdo de resolución del programa, acerca de los siguientes extremos:

1.- *Si el interés público aconseja la continuación de la ejecución del PAU, tomando en consideración:*

a) *Que el proyecto de reparcelación accedió al registro de la Propiedad.*



- b) El alto porcentaje de obra de urbanización ejecutada.
- c) Que las obras ejecutadas son conformes al proyecto de urbanización aprobado.

2.- Para el supuesto de que considere conveniente continuar la ejecución, cómo se van a llevar a cabo las obras de urbanización pendientes; acordando una nueva programación en la que otro urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, lo que parece desproporcionado tomando en cuenta la escasa obra pendiente; o bien la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento con cargo a los propietarios de suelos. En éste último caso, téngase en cuenta que los terrenos están inscritos a favor de una mercantil liquidada y desaparecida”.

Además de estos efectos de la LOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4º 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”. A este respecto, el informe jurídico de referencia se pronuncia en los siguientes términos:

[...]

1.- Garantía. En primer lugar es obligado pronunciarse sobre la incautación de la garantía constituida mediante aval a que se ha hecho referencia en el antecedente 3 de este informe. Sobre este particular, el art. 43 del TRLCAP-2000 determina que las garantías definitivas responderán de los gastos originados a la Administración por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones y de la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo establecido en el mismo o con carácter general en la Ley. Por su parte el art. 113. 5 dispone que “el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía constituida”.

Además, hay que tener en cuenta que las garantías que aportan los agentes urbanizadores, regulada en el art. 110.3.d) de la LOTAU, se configuran como el elemento con el que se responde del afianzamiento de los compromisos y las obligaciones derivadas del proceso urbanizador, así como de todas las previsiones recogidas en el PAU. Por ello, no responde exclusivamente del importe de la obra urbanizadora; sino que se extiende a los compromisos derivados del programa, entre los que se encuentran los asumidos entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento en el convenio urbanístico; además de los asumidos entre Agente y los propietarios, en la bases de la urbanización que rigen la proposición jurídico económica.

Consta en el expediente el incumplimiento por parte del urbanizador de obligaciones contractuales esenciales, como se ha analizado. Dicho incumplimiento no cabe sino calificarlo de culpable si se contraponen su comportamiento con un patrón de diligencia común. Este patrón obligaría a subsanar las deficiencias puestas de manifiesto a la solicitud de la recepción de la urbanización, máxime cuando se otorgaba un plazo de 4 meses, a todas luces más que suficiente. Sin embargo, el urbanizador abandonó la obra y nunca concluyó la urbanización.

En cualquier caso, el convenio urbanístico en que se instrumenta la adjudicación del programa dispone en su estipulación quinta, respecto de la garantía constituida, que “podrá el Ayuntamiento proceder a su ejecución para completar la urbanización y para subsanar, en su caso, las deficiencias del mismo”.

En base a lo expuesto y de acuerdo con lo establecido en el art. 113.4 del TRLCAP-2000 la garantía constituida tendrá carácter indemnizatorio y ha de incautarse en su totalidad, al ser su importe



(44.738,61.- €) inferior al de las obras pendientes de ejecutar (73.113,66.- €) según la valoración contenida en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 28/02/2019.

A la vista de cuanto antecede procede la incautación de la garantía constituida el 23/02/2004 por importe de 44.738,61.- €, equivalente al 7 por 100 del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización y su destino al cumplimiento de las obligaciones que garantiza, esto es a ejecutar la obra de urbanización pendiente, tal y como dispone el convenio urbanístico firmado”.

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 EUROGESTIÓN 2001, S.A. se encuentra extinguida.

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.

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. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Presidente de la Comisión expresa su agradecimiento a las Ponentes por su exposición y abre el turno de ruegos y preguntas, y, al no formularse ninguno, da por concluida la sesión siendo las diez horas y cuarenta y siete minutos del día nueve de julio de dos mil diecinueve.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

Fdo. Ignacio Hernando Serrano

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo. Cristina Gómez Sánchez