



Acta 8/2020

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

VICEPRESIDENCIA SEGUNDA:

D^a. Paloma Heredero Navamuel, Secretaria General de la Consejería de Fomento.

VOCALES:

D^a María Victoria Galán Mora, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

D^a Soraya Corroto Medina, en representación de la Consejería competente en materia de agricultura.

D. Gerardo Morales Carrión, en representación de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

D. Fernando Cebrián Gómez, en representación de la Consejería competente en materia de sanidad.

D. Javier de la Villa Albares, en representación de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas.

D. Alejo de la Orden Muñoz-Redondo, en representación de la Consejería competente en materia de protección ciudadana.

D^a. Irene González Péculo, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda, en representación de la Administración General del Estado.

D. Sergio García-Navas Corrales, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

D. Emilio Díaz Bravo, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

D. Juan José Ramón Vindel, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

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

D. Ángel Manuel Leiva Abascal, en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

D. Óscar Ruíz Pérez, en representación del Consejo de la Abogacía de Castilla-La Mancha.

D. Luis Manuel Benavides Parra, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

D. Serapio Cabañas Páez, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

D. Francisco Javier García Más, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

D^a María Belén López Donaire, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

PONENTES:

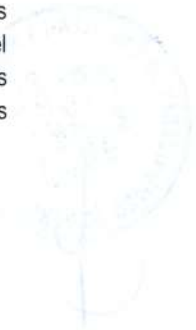
D. Tomás Saura Aparici, Jefe de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

SECRETARIA:

D^a. Cristina Gómez Sánchez, Técnico Superior de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las nueve horas y treinta y siete minutos del día **1 de diciembre de 2020**, comprobada la existencia del quórum establecido 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, se reúne, en primera convocatoria y por medios telemáticos, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.





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 **6 de noviembre de 2020**.
2. **Presentación del Anteproyecto de la Ley del Paisaje**, para su posterior informe por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo e inicio del proceso participativo.
3. **Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Yebes (Guadalajara)**. Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, al afectar a zonas verdes (Exp. 17/19 GU)
4. **Informe técnico relativo a la Modificación Puntual nº 24 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tarancón (Cuenca)**. Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, al afectar a zonas verdes (Exp. 23/20 CU)
5. **Informe técnico relativo a la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial SAU-RU-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tarancón (Cuenca)**. Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, al afectar a zonas verdes (Exp. 25/20 CU)
6. **Informe técnico relativo al Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Polígono Construcciones Resty NC-AT-1.02. PERI 6 del POM de Talavera de la Reina (Toledo)**. Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, al afectar a zonas verdes (Exp. 26/20 TO)
7. **Calificación urbanística para construcción de balsa de riego, conducción a balsa e instalaciones de media tensión siendo los promotores SAT “El Ojeado” y comunidad de regantes Juan Martínez Parras, en suelo no urbanizable de especial protección natural y ambiental, en varias parcelas, del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete)**. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 38/20 AB).
8. **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 89, parcela 21**. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 02/20 CR).
9. **Calificación urbanística para instalación de lavadero de camiones en el área de servicio “117”, situada en la autovía A-2, p.k. 117, en el término municipal de Torremocha del Campo (Guadalajara)**. Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 34/20 GU)
10. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior MA-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina (Toledo)**. Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU. (Exp.: RES. PAU 15/20 TO).
11. **Ruegos y preguntas.**





Acta 8/2020

Antes de proceder a dar cuenta del punto primero del orden del día, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, da la bienvenida a esta Comisión Regional a D^a Paloma Heredero Navamuel, Vicepresidenta segunda de la misma, explicando que será la encargada de ejercer la presidencia de la Comisión durante la exposición, deliberación y votación de los puntos sexto y décimo del orden del día, al tratarse de expedientes pertenecientes al término municipal de Talavera de la Reina (Toledo) y concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23, letras a) y e), de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, dada su condición de Concejal de Planificación Urbana y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, momento en el que el Vicepresidente primero abandonará la sala.

Así mismo, participa a los presentes que D. Tomás Saura Aparici, Jefe de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, actuará como Ponente de la Comisión Regional en sustitución de D^a. Virginia Cavia Cuesta, a quién expresa su agradecimiento por su excelente labor al frente del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, y, especialmente, por los servicios prestados a esta Comisión, deseándole muchos éxitos en su nueva andadura profesional.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 6 de noviembre de 2020.

A continuación, da por leída el acta 7/2020, correspondiente a la sesión celebrada el 6 de noviembre de 2020, 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. Tomás Saura Aparici, Jefe de Área, y D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico, ambos funcionarios de la Dirección General de Planificación Territorial 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. Presentación del Anteproyecto de la Ley del Paisaje, para su posterior informe por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo e inicio del proceso participativo.

A continuación, toma la palabra el Ponente, D. Tomás Saura Aparici, que inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, señalando la presente Ley del Paisaje se dicta en virtud del artículo 31.1.2 del Estatuto de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 8/1982, de 10 de agosto, que establece la competencia exclusiva de esta Comunidad en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda; sin perjuicio de competencias en otras materias que,





Acta 8/2020

como las obras públicas, ferrocarriles, carreteras, caminos, promoción del ocio, turismo o medio ambiente, han de integrar adecuadamente la política paisajística. Indica que la presente Ley tiene por objeto el reconocimiento, la protección, la gestión y la ordenación del paisaje de Castilla-La Mancha, así como su fomento, con la finalidad de su preservación e integración en el marco del desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de los castellano-manchegos, y contiene una definición de los instrumentos necesarios para potenciar el carácter transversal del paisaje dentro del conjunto de las políticas en materia ambiental, urbanística, cultural, social y económica con incidencia territorial.

Esta Ley se estructura en cuatro capítulos, dos disposiciones transitorias y dos finales.

Por su parte, el capítulo primero establece, bajo la rúbrica de Disposiciones generales, el marco jurídico elemental para la comprensión y eficacia de la ordenación jurídica del paisaje de Castilla-La Mancha.

En el capítulo segundo se desarrollan y articulan las políticas públicas y las actuaciones sobre el paisaje, que, en línea nuevamente con el Convenio Europeo del Paisaje, han de dirigirse a la protección, la gestión y la ordenación de los paisajes; funciones a las que la Ley añade una cuarta, el fomento del paisaje, entendiéndose que el mismo, desde su puesta en valor, ha de coadyuvar al progreso del territorio y de las actividades de todo tipo que sobre él se planteen.

El capítulo tercero, relativo a las herramientas e instrumentos para la aplicación de las políticas sobre el paisaje, establece los siguientes instrumentos necesarios para garantizar la adecuada protección, gestión y ordenación de los paisajes castellano-manchegos: 1) Catálogos; 2) Directrices; 3) Planes especiales de paisaje; 4) Proyectos de Actuación Paisajística; y, 5) Estudios de paisaje que deberán incorporarse en los planes, programas y proyectos que se desarrollen en la región. Y, por último, el cuarto capítulo recoge las medidas institucionales, de concertación, fomento, formación y sensibilización sobre el paisaje.

Así mismo, la presente Ley incorpora dos disposiciones transitorias y otras dos finales. En la disposición transitoria primera se establece que, mientras no se apruebe el Catálogo de Paisaje, el Atlas del Paisaje de Castilla-La Mancha será el documento de referencia en materia de paisaje en cuanto a la delimitación de las Unidades de Paisaje y clasificación en Tipos de Paisaje. Por su parte, la disposición transitoria segunda, establece el contenido que, en materia de paisaje, deben recoger los planes urbanísticos municipales que se desarrollen con anterioridad a la aprobación de las Directrices de Paisaje. Por último, en las disposiciones finales primera y segunda establecen, respectivamente, condiciones referidas al desarrollo de la Ley y a la entrada en vigor de la misma.

Por lo que respecta a su tramitación, se señala que esta Ley ha sido sometida al trámite de audiencia y se han recabado los pertinentes informes preceptivos, así como los dictámenes del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y del Consejo Económico y Social. Por último, se facilitan los enlaces para acceder al proceso participativo por medios telemáticos. Durante la intervención se incorporan a la sesión los representantes de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha, así como el representante del Consejo de la Abogacía de Castilla-La Mancha.





Acta 8/2020

3. **Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Yeves (Guadalajara). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, al afectar a zonas verdes (Exp. 17/19 GU).**

El Ponente interviene de nuevo para exponer el tercer punto del orden del día señalando el objeto, los antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de fecha 30 de noviembre de 2020, manifestando que este expediente ha sido remitido para informe de la Comisión, previo a su remisión para dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por afectar a zonas verdes. Se incorpora a la sesión el representante del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

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 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, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la innovación propuesta en la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Yeves (Guadalajara), respecto a las zonas verdes previstas, teniendo en consideración que la nueva ordenación amplía la superficie de la parcela destinada a la zona verde, respeta las especies arbóreas catalogadas existentes en el ámbito, facilita el desarrollo del suelo mediante la implantación de nuevas actividades, y garantiza el cumplimiento de los objetivos del planeamiento urbanístico, así como el correcto uso y disfrute de la zona verde por los ciudadanos.

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

4. **Informe técnico relativo a la Modificación Puntual nº 24 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tarancón (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, al afectar a zonas verdes (Exp. 23/20 CU).**

El Ponente, D. Tomás Saura Aparici, 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 Planificación Territorial y Urbanismo, de fecha 20 de noviembre de 2020, señalando que este expediente ha sido remitido para informe de la Comisión, previo a su remisión para dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por afectar a zonas verdes.





Acta 8/2020

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 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, INFORMAR FAVORABLEMENTE la innovación propuesta en la Modificación Puntual nº 24 de las de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tarancón (Cuenca) respecto a los espacios libres previstos, teniendo en consideración que la nueva ordenación amplía la superficie de la parcela destinada a la zona verde, sirve de elemento protector y diferenciador entre la unidad de actuación y la línea ferroviaria, facilita el desarrollo de ese suelo mediante la implantación de nuevas actividades, y garantiza el cumplimiento de los objetivos del planeamiento urbanístico, así como el correcto uso y disfrute de la zona verde por los ciudadanos de Tarancón (Cuenca).

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

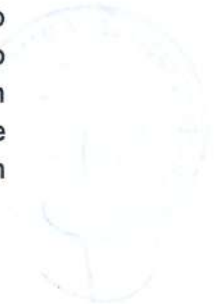
5. Informe técnico relativo a la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial SAU-RU-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tarancón (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, al afectar a zonas verdes (Exp. 25/20 CU).

Continúa el Ponente con la exposición del quinto punto del orden del día, señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 11 de noviembre de 2020, manifestando que este expediente ha sido remitido para informe de la Comisión, previo a su remisión para dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por afectar a zonas verdes.

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 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, INFORMAR FAVORABLEMENTE la innovación





Acta 8/2020

propuesta en la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial SAU-RU-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tarancón (Cuenca) respecto a los espacios libres previstos, teniendo en consideración que la nueva ordenación adoptada modifica únicamente la forma de la parcela destinada a la zona verde, con el objeto de mejorar la conexión con las manzanas residenciales y facilitar el uso de la parcela de equipamiento dotacional para la construcción de una residencia de mayores, garantizando el cumplimiento de los objetivos del planeamiento actual y el correcto uso y disfrute de la zona verde por los ciudadanos de Tarancón (Cuenca). El expediente se remitirá al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen».

6. Informe técnico relativo al Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Polígono Construcciones Resty NC-AT-1.02. PERI 6 del POM de Talavera de la Reina (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, al afectar a zonas verdes (Exp. 26/20 TO).

Antes de proseguir con la sesión, conforme a lo indicado al inicio de la presente sesión, D. José Antonio Carrillo Morente se ausenta de la sala y cede la palabra a la Vicepresidenta segunda de la Comisión Regional, D^a. Paloma Heredero Navamuel, quien pasa a actuar en sustitución del Presidente durante la exposición y deliberación del presente punto del orden del día, y da paso a la exposición del siguiente expediente por parte de D. Tomás Saura Aparici.

Prosigue su intervención el citado Ponente haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 26 de noviembre de 2020, señalando que este expediente ha sido remitido para informe de la Comisión, previo a su remisión para dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por afectar a zonas verdes.

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 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, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior contenida en la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanística que desarrolla el polígono NC-AT-1.02 del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, respecto a los espacios libres previstos, teniendo en consideración que la nueva ordenación adoptada amplía la superficie de zona verde establecida en el planeamiento actual, se ubica buscando un mejor diseño urbano, dando continuidad a la conexión con el parque de la Alameda y creando un espacio público alrededor de la chimenea de la antigua ILTA, hito del pasado industrial de esta zona de la ciudad, con el objeto de





realzarla, de forma que se garantiza el cumplimiento de los objetivos del planeamiento urbanístico, y el correcto uso y disfrute de la zona por los ciudadanos de Talavera de la Reina (Toledo).

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

7. Calificación urbanística para construcción de balsa de riego, conducción a balsa e instalaciones de media tensión siendo los promotores SAT “El Ojeado” y comunidad de regantes Juan Martínez Parras, en suelo no urbanizable de especial protección natural y ambiental, en varias parcelas, del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete). Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 38/20 AB).

Se incorpora nuevamente el Vicepresidente primero de la Comisión para continuar presidiendo la sesión, dando paso D. Tomás Saura Aparici que da cuenta del séptimo 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 Planificación Territorial y Urbanismo de 23 de noviembre de 2020, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional dado que la actuación propuesta afecta a suelo rústico no urbanizable de especial protección y Hellín es un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

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 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, OTORGAR calificación urbanística para la realización de obras de construcción de balsa de riego, conducción a balsa e instalaciones de media tensión en suelo rústico no urbanizable de especial protección, natural y ambiental, y suelo rústico de reserva del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), de acuerdo con las características del proyecto presentado por sus promotores, la Sociedad Agraria de Transformación “El Ojeado” y la Comunidad de regantes de Juan Martínez Parras, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso	Dotacional de equipamiento de titularidad privada. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico y energético. Construcciones relacionadas con el sector primario.
-----	---





Acta 8/2020

<i>Emplazamiento</i>	Parcelas 55, 17,18,84 y 92 del polígono 89 del catastro de rústica del término municipal de Hellín
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no urbanizable de especial protección natural (subcategoría 50) en una parte, en otra rústico no urbanizable de especial protección ambiental (subcategoría 51), y el resto suelo rústico de reserva (categoría 60).
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	La superficie realmente afectada por la balsa de riego, la instalación de la línea eléctrica y la conducción de la tubería de impulsión en las parcelas 55, 17,18,84 y 92 del polígono 89, del término municipal de Hellín.
<i>Construcciones e instalaciones.</i>	Balsa de riego de 98.000 m ³ de volumen y superficie de 2,5 Ha, línea eléctrica y conducción de una tubería de impulsión

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Hellín, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, y las correspondientes a la Resolución de la Dirección General de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Albacete, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto, publicado en el DOCM de fecha 28 de agosto de 2018.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. 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).
3. 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).
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 Hellín





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 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 89, parcela 21. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 02/20 CR).

Continúa el Ponente con la exposición del siguiente asunto incluido en el 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 Planificación Territorial y Urbanismo de 8 de noviembre de 2020, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional dado que 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.

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 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, OTORGAR calificación urbanística para la construcción de una nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos en suelo no urbanizable de especial protección, zona de ordenación 9.9 Regadíos Iryda del Plan General de Ordenación Urbana, en el polígono 89, parcela 21, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado por D. José García Castellanos, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso	Sector primario, agrícola
Emplazamiento	Polígono 89, parcela 21 del término municipal de Alcázar de San Juan
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido. Zona de Ordenación 9.9 Regadíos Iryda
Sup. parcela	102.369 m².
Sup. Vinculada a calificación	15.000 m².





Acta 8/2020

Construcción	Nave agrícola 595 m ²
Ocupación	Menor del 20% (0,58 %)
Altura máxima	7,50 m. a cumbre
Retranqueos	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 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».

9. Calificación urbanística para instalación de lavadero de camiones en el área de servicio "117", situada en la autovía A-2, p.k. 117, en el término municipal de Torremocha del Campo (Guadalajara). Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 34/20 GU).

Toma nuevamente la palabra el Ponente para exponer el noveno asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta





Acta 8/2020

contenida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de 10 de noviembre de 2020, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional al tratarse de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares.

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 65.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 37.5 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, OTORGAR calificación urbanística para la instalación de una vía de lavado para camiones en el área de servicio “117”, situada en el P.K. 117,280, de la autovía A-2, en el enlace de la carretera de Navalpotro a Torremocha del Campo (Guadalajara), de acuerdo con las características del proyecto presentado por Inversiones Energética Coral S.L., y el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso	Dotacional de equipamiento en servicio integrado en área de servicio vinculada a las carreteras.
Emplazamiento	Polígono 99, parcela 2, Torremocha del Campo (Guadalajara)
Clasificación del suelo	Suelo rústico no urbanizable de protección natural.
Sup. parcela	30.887 m ² .
Sup. Vinculada a calificación	30.887 m ²
Construcciones	Instalación de lavado de camiones en área de servicio “117” ubicada en la autovía A-2, p.k. 117.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en el proyecto por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Torremocha del Campo (Guadalajara), 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:

5. 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.

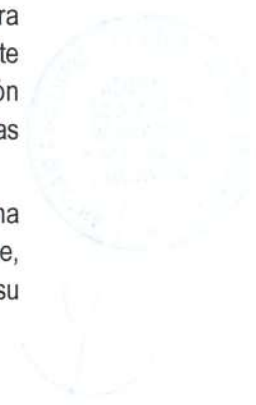
6. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
7. Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
8. 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).
9. 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 Torremocha del Campo (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 de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior MA-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU. (Exp.: RES. PAU 15/20 TO).

Antes de proseguir con la sesión, conforme a lo indicado al inicio de la presente sesión, D. José Antonio Carrillo Morente interviene para expresar su abstención durante la exposición y deliberación del presente punto del orden del día, que afecta al municipio de Talavera de la Reina, indicando que, al ser el penúltimo punto a tratar, abandona definitivamente la sala, momento que aprovecha para despedirse de los presentes y agradecerles su asistencia a la presente Comisión. Cede nuevamente la palabra a la Vicepresidenta segunda de la Comisión Regional, quien pasa a actuar en sustitución del Presidente, dando paso a la exposición del siguiente expediente por parte de Dª. Elvira Cabanas Plana.

Toma la palabra la Ponente para dar cuenta del décimo punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, indicando que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su





Acta 8/2020

resolución por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina (Toledo), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TrLOTAU.

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

La Comisión, a la vista del informe jurídico de fecha 30 de noviembre de 2020, 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, INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior MA-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina (Toledo), acordada en favor de la mercantil Programa de Inversiones, S.L., 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, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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, se señala 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 8 de febrero de 2005, siendo el texto normativo vigente en esa fecha el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el





Acta 8/2020

que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”.* Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo plenario de 8 de febrero de 2005, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 30 de enero de 2020, 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-TRLOTAU).

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-TRLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 30 de enero de 2020, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días hábiles a los





Acta 8/2020

interesados, y se han emitido los preceptivos informes técnico, con fecha de 8 de enero de 2020, y jurídico, con fecha de 27 de noviembre de 2020.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TRLOTAU, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de ocho meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 30 de enero de 2020, por lo que el presente expediente se encontraría en plazo para su resolución dado que consta en el expediente que mediante Resolución de Alcaldía nº 4846/2020, de 6 de noviembre, se ha acordado la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Consejería de Fomento y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, constando en el expediente las notificaciones efectuadas a los interesados.

Habrà de tenerse en cuenta, asimismo, a efectos del cómputo de plazo de resolución del expediente el periodo de tiempo transcurrido desde el acuerdo de suspensión del cómputo de los plazos administrativos, mediante la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y la reanudación de los mismos, con efectos desde el 1 de junio de 2020, prevista en el artículo 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.

Por otro lado, y en relación con lo dispuesto en el artículo 114.2, letra d), del RAE-TRLOTAU cuyo tenor literal 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”*, se indica que la Secretaría del Ayuntamiento de Talavera de la Reina ha emitido certificación sobre la notificación del acuerdo municipal para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia a todos los interesados en el procedimiento, de fecha 6 de noviembre de 2020, en la que se hace constar que el Urbanizador ha presentado alegaciones manifestando su oposición a la resolución del presente Programa, por lo que es preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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





Acta 8/2020

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 para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1 del P.E.R.I. del Polígono MA-28 del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Talavera de la Reina (Toledo). Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento culpable del Agente Urbanizador de las obligaciones contractuales esenciales, causas recogidas en el artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en sus letras g) "*El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales*", y h) "*Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato*", en relación con el artículo 125 del TRLOTAU, sin que por ello proceda la devolución del aval.

Durante el trámite de audiencia concedido al efecto, con fecha 7 de julio de 2020, D. Jesús Vázquez Durán, en representación de Programa de Inversiones, S.L., manifiesta su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU, solicitando el desistimiento de la Administración actuante a la resolución del mismo, formulando las alegaciones que se exponen a continuación de manera resumida:

- Que no ha existido por parte del Agente Urbanizador la inactividad apreciada como justificación para la resolución del PAU, por cuanto, a pesar de la crisis sufrida en el sector inmobiliario desde el año 2006, ha mantenido durante todo este tiempo su compromiso para ejecutar el Programa, como lo demuestra el mantenimiento del contrato del equipo técnico redactor, y su sustitución en 2014 mediante la contratación de otro arquitecto, en aras a agilizar los trámites para obtener el informe favorable del Proyecto de Urbanización.
- Que esta inactividad durante 15 años no es solo achacable al Agente Urbanizador, puesto que presentada la ampliación de la documentación para subsanar el requerimiento municipal efectuado con fecha 9 de mayo de 2016, hasta la fecha han pasado 6 años sin que se haya obtenido el informe favorable del Ayuntamiento.
- Que el plazo anormalmente largo para desarrollar este tipo de iniciativas, que excede de los 5 años establecidos en la normativa urbanística, es un plazo habitual en el ámbito local para la tramitación de este tipo de actuaciones.

Mediante Resolución de Alcaldía, de fecha 6 de noviembre de 2020, se desestiman las alegaciones formuladas por el Urbanizador en virtud de las siguientes consideraciones:

- La cláusula decimosegunda del Convenio Urbanístico, suscrito por ambas partes el 17 de marzo de 2005, dispone como causas de resolución del mismo tanto "*La demora superior a*





Acta 8/2020

seis meses en el plazo previsto para la definitiva conclusión de las obras de urbanización", como "El incumplimiento contumaz por el Urbanizador de cualquiera de las obligaciones esenciales que como tal le corresponden".

- La cláusula decimosexta del citado Convenio establece que el Urbanizador será responsable de los daños causados como consecuencia de su actividad o por la falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones.
- El plazo límite para finalizar las obras de urbanización no podrá exceder de cinco años contados desde su inicio, en virtud de lo establecido en el artículo 110.3. b) del TRLOTAU.

Por nuestra parte debemos precisar, en primer lugar, que el acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 8 de febrero de 2005, por el que se aprueba el presente Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Especial de Reforma Interior MA-28 de Talavera de la Reina, condicionaba su eficacia a la obtención por parte del Urbanizador de la autorización de IBERDROLA para el suministro de energía eléctrica del ámbito de actuación, al cumplimiento de las indicaciones contenidas en el informe de RENFE de 25 de junio de 2003 en relación con la zona de afección del ferrocarril, y cumplimiento de los condicionantes recogidos en el informe de la Ingeniero Técnico Industrial municipal, de 10 de julio de 2003, que deberán recogerse en el Proyecto de Urbanización.

En los informes técnicos municipales contenidos en el expediente tramitado se ha hecho constar que el Urbanizador ha cumplido con los extremos relativos a la obtención de la autorización para el suministro eléctrico, y con lo exigido en el informe de RENFE, pero no así con las condiciones urbanísticas impuestas para la aprobación del Proyecto de Urbanización por parte del Ayuntamiento. En este sentido, conforme se ha indicado en los antecedentes de hecho del presente informe, consta en el expediente municipal remitido la realización por parte del Ayuntamiento de sucesivos requerimientos al Urbanizador para la subsanación de la documentación necesaria para la aprobación del Proyecto de Urbanización, de conformidad con los condicionantes establecidos en el acuerdo aprobatorio del Programa, sin que, a pesar de haber sido atendidos por la mercantil urbanizadora, la documentación aportada haya derivado en la aprobación definitiva del mismo.

En este sentido, el informe jurídico municipal, de 9 de enero de 2020, hace constar lo siguiente:

"Con fecha 30 de junio de 2005, por "PROGRAMA DE INVERSIONES, S.L.", se presenta Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 1 del PERI MA-28, [...] dicho proyecto hasta el momento no ha podido aprobarse, pese a haber sido informado por los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales y pese a los reiterados requerimientos hechos al Promotor cuyos incumplimientos han motivado que se hayan dictado, en más de una ocasión, Decretos concediendo audiencia de diez días para alegaciones y advirtiendo de caducidad del procedimiento y archivo de las actuaciones, caducidad que no se ha producido por haber manifestado el Promotor adjudicatario del PAU, tanto de forma verbal como por escrito, y en distintos momentos, su intención en continuar con el procedimiento, y ello pese al tiempo





Acta 8/2020

transcurrido y habida cuenta de que el Plan Parcial, el anteproyecto de urbanización y la proposición jurídico económica fueron aprobados en 2.005, dentro del PAU MA-28 UE 1 y que durante el plazo transcurrido ha sido emitida nueva ley del suelo estatal; nueva ley del suelo autonómica; nuevo planeamiento general del municipio; nuevas ordenanzas municipales, se han modificado normas sobre urbanización, sobre edificación, sobre medio ambiente y sobre contratación”.

Por otro lado, debemos precisar que la obligación contractual esencial contraída por el Agente Urbanizador mediante la cláusula Quinta del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, el día 17 de marzo de 2005, consistía en iniciar las obras de urbanización del Programa dentro del primer año de vigencia del mismo y a terminirlas completamente en el plazo máximo de los veinte meses siguientes a la fecha de su inicio, salvo que no pudiesen comenzar en el plazo previsto, en cuyo caso habrían de iniciarse dentro de los 120 días siguientes a aquél en que desaparezca la causa imposibilitante, sin que pudiera sobrepasarse en ningún caso el plazo total de ejecución previsto en el artículo 110.3.b) del TRLOTAU. No obstante, según informe jurídico de 26 de noviembre de 2020, *“no consta en el relato de los antecedentes de hecho solicitud de prórroga razonada por el Urbanizador de los plazos arriba señalados, según consta en el convenio, estipulación SEXTA, ni que se haya suspendido el cómputo del plazo por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables ajenas a la voluntad del Urbanizador, estipulación SÉPTIMA del convenio”.*

Así mismo, mediante la estipulación Octava del citado Convenio, el Agente Urbanizador se comprometía a presentar ante la Administración actuante, dentro de los diez primeros meses de vigencia del Programa, un único Proyecto de Reparcelación para su aprobación. A este respecto, la Corporación Municipal ha informado que tampoco existe constancia en el expediente de que el Urbanizador haya presentado para su aprobación el Proyecto de Reparcelación del presente Programa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha la LOTAU, el desarrollo de la actividad de ejecución requerirá, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la Unidad de Actuación, la aprobación del planeamiento territorial y urbanístico idóneo, del Programa de Actuación Urbanizadora y de un Proyecto de Urbanización.

En este sentido, el informe jurídico municipal emitido con fecha 27 de noviembre de 2020 señala que *“De la extensa relación de hechos contenida en los antecedentes de este informe, se deduce un incumplimiento reiterado por parte del Agente Urbanizador en intervalos de dos a siete años, aproximadamente, en la aportación de la documentación requerida por esta Administración, dando lugar a que se frustre el fin del cumplimiento de la actividad de ejecución, ex artículo 109 del TRLOTAU”.*

En virtud de lo que antecede, ha quedado acreditado en el expediente municipal remitido que no se ha procedido a la aprobación municipal del Proyecto de Urbanización debido a las deficiencias





Acta 8/2020

que el mismo presentaba y que han provocado que, a lo largo de más de trece años, se hayan cursado múltiples requerimientos a efectos de su subsanación por la Administración actuante. Esta falta de aprobación del Proyecto de Urbanización ha impedido el comienzo de las obras objeto del mismo frustrando, por tanto, la realización del objetivo esencial del contrato, que no es otro que la completa urbanización del ámbito en cuestión.

Por todo lo expuesto, se considera debidamente acreditado que la mercantil urbanizadora no ha presentado ante el Ayuntamiento, conforme a lo estipulado en el Convenio Urbanístico, ni el Proyecto de Reparcelación ni el Proyecto de Urbanización corregido con los condicionamientos del acuerdo aprobatorio del PAU, obligaciones que pueden considerarse esenciales en tanto que sin la subsanación del Proyecto de Urbanización no es posible aprobar dicho instrumento, y, por ende, iniciar las obras de urbanización del PAU, hechos que encajan en la causa de resolución prevista en el artículo 111, letra g), del TRLCAP, "*El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales*";

A todo ello se ha de añadir que, teniendo en cuenta que han transcurrido más de quince años desde la adjudicación del PAU y que el Ayuntamiento no ha justificado la existencia de un interés público preponderante para el municipio que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

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

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos) puesto que ni siquiera se llegaron a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede un pronunciamiento 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 113 del TRLCAP, cuyos apartados 4 y 5 establecen que "*Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.*

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".

A este respecto, según concluye el informe jurídico municipal de fecha 27 de noviembre de 2020, no procede la devolución del aval pues, de conformidad con la estipulación décima del Convenio Urbanístico, "[] El citado aval garantiza el cumplimiento por el Urbanizador de las obligaciones





Acta 8/2020

que le competen en la ejecución del PAU al que este Convenio se refiere. Y será cancelado una vez transcurrido el plazo de un año desde la fecha del acta de recepción de las obras de urbanización y de conformidad con lo previsto en el TRLCAP para la recepción de las obras públicas. En consecuencia, dado que no se han recepcionado ni total ni parcial las obras, definitivamente, no procede la devolución del aval, en los términos dispuestos en el art. 136 TRLTAU”.

Sobre la incidencia de este precepto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que “Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal

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





Acta 8/2020

acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".

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

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

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

11. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Vicepresidenta segunda de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, y no formulándose ningún ruego ni pregunta, expresa su agradecimiento a los Ponentes por su exposición, así como la presencia de los miembros asistentes a la misma, dando por concluida la sesión siendo las diez horas y treinta y nueve minutos del día uno de diciembre de dos mil veinte.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo. Cristina Gómez Sánchez