



Acta 1/2021

## COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

### VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

### VICEPRESIDENCIA SEGUNDA:

Dª. Paloma Heredero Navamuel, Secretaria General de la Consejería de Fomento.

### VOCALES:

Dª María Victoria Galán Mora, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

Dª 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. Amador Pastor Noheda, en representación de la Consejería competente en materia de educación.

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. Gregorio Gómez Bolaños, en representación de la Consejería competente en materia de bienestar social.

Dª. 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 Ruiz 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 Ruiz 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:

Dª Concepción González García, 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.

Dª. 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:

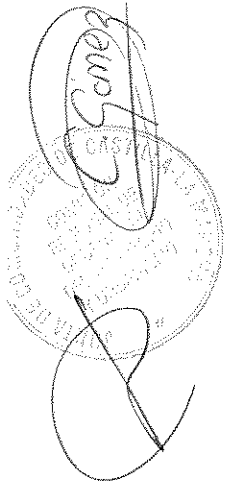
Dª. Cristina Gómez Sánchez, Técnico Superior de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las nueve horas y tres minutos del día 26 de febrero de 2021, 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 30 de diciembre de 2020.**
2. **Anteproyecto de la Ley de protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje de Castilla-La Mancha.** Informe de alegaciones y sugerencias presentadas al Anteproyecto durante el procedimiento de participación pública.
3. **Plan Parcial de Mejora de la ordenación detallada del sector industrial SUB Co.07, Cárcavas I, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 22/20 TO).
4. **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad de actuación UA-03 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 24/20 TO).
5. **Modificación Puntual nº 18 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), consistente en el cambio de uso entre dos parcelas, una dotacional y otra industrial.** Informe según los artículos 10 y 36.2 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 01/21 TO).
6. **Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial de Infraestructuras del SAU "El Quiñón" de Seseña (Toledo).** Informe según los artículos 10 y 36.2 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 03/21 TO).
7. **Informe técnico sobre la Modificación Puntual nº 50 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, consistente en la modificación de la ordenanza de aplicación a la parcela propiedad de la Agencia Estatal de Meteorología.** Informe según el artículo 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 07/20 CU).
8. **Informe técnico sobre la Modificación Puntual del Plan Especial de Infraestructuras de accesos del Plan Parcial del Sector SP.PP.100, Ciudad del Transporte de Guadalajara.** Informe según el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU y 138 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 09/19 GU).
9. **Calificación urbanística para el proyecto de interconexión por fibra óptica entre los municipios de Herencia (Ciudad Real) y Villafranca de los Caballeros (Toledo).** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 43 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 36/20 CR-TO).
10. **Calificación urbanística para instalación de estación de recarga de vehículos eléctricos en Área de Servicio de los Abades, situada en la autovía A-31, en el término municipal de La Gineta (Albacete).** Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 39/20 AB).
11. **Calificación urbanística para instalación de planta fotovoltaica "Madroño I" de 5 MW y línea de evacuación en varias parcelas del polígono 16, en suelo rústico no urbanizable de especial protección del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 43/20 TO).
12. **Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica aislada de 37,1 kWp de una bomba sumergible de extracción de agua de 25 CV para regadío, 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 59, parcela 3.9.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 03/21 AB).





13. **Calificación urbanística para la instalación eléctrica de una bomba sumergible de extracción de agua de 25 CV para regadío, 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 59, parcela 3.1. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 04/21 AB).**
14. **Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Poblete (Ciudad Real). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 01/21 CR).**
15. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Área de Reparto 13 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU. (Exp.: RES. PAU 16/20 CR).**
16. **Ruegos y preguntas.**

\* \* \*

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, saluda a los asistentes y agradece su presencia a D<sup>a</sup> 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 del punto undécimo del orden del día, referido a una actuación a desarrollar en Talavera de la Reina (Toledo), por 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 Concejala de Planificación Urbana y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, momento en el que el Vicepresidente primero abandonará la sala.

Seguidamente, el Vicepresidente primero informa a los asistentes de la reciente publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, haciendo un breve repaso de las modificaciones urbanísticas que incorpora, e indicando que se tiene la intención de llevar a cabo con los colegios profesionales acciones formativas para darla a conocer. Por último, agradece a todos los colectivos e instituciones representadas en la Comisión Regional la colaboración y el apoyo prestado en la redacción y tramitación de esta Ley.

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 30 de diciembre de 2020.**

A continuación, el Vicepresidente primero da por leída el acta 9/2020, correspondiente a la sesión celebrada el 30 de diciembre 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<sup>a</sup>. 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. Anteproyecto de la Ley de protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje de Castilla-La Mancha. Informe de alegaciones y sugerencias presentadas al Anteproyecto durante el procedimiento de participación pública.**

A continuación, toma la palabra el Ponente, D. Tomás Saura Aparici, que inicia la exposición del segundo asunto del orden del día con la exposición del contenido del informe de la Ponencia que se transcribe a continuación, señalando que una vez concluido el proceso de participación ciudadana del borrador de Anteproyecto de Ley de Protección, Gestión, Ordenación y Fomento del Paisaje de Castilla-La Mancha, realizado a través del Portal de Participación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, desde el 30 de noviembre hasta el 29 de diciembre de 2020, se han recibido las siguientes propuestas:

"Propuestas presentadas:

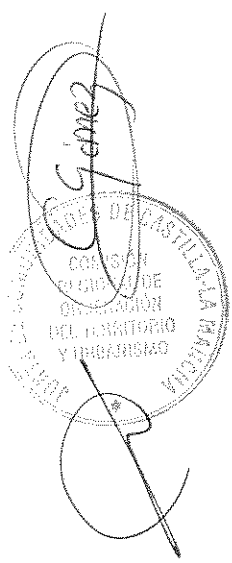
1. Doña María del Carmen Cañizares, en representación del Grupo de Investigación "Desarrollo Territorial de Castilla-La Mancha" (DETER) de la UCLM.
2. La Real Fundación Toledo.
3. Don Diego Peris Sánchez
4. La Real Academia de Bellas Artes y Ciencias Históricas de Toledo.
5. La Federación de Empresas Constructoras de Castilla-La Mancha.
6. Alberto Mayor Barahona, en representación de Ecologistas en Acción (Guadalajara)
7. Don Roberto Carlos Oliveros Villalobos, en representación de Ecologistas en Acción (Toledo).
8. Y otras sugerencias presentadas de forma anónima.

Con carácter general, podemos agrupar las observaciones y sugerencias presentadas por temas que, de forma general, son compartidos por una mayoría de los participantes en el proceso, del siguiente modo:

**A. Toma en consideración en el texto del Anteproyecto de Ley, de los Paisajes Culturales.**

Consideran una gran parte de los participantes en el proceso de Participación Ciudadana que el texto actual del Anteproyecto de Ley contempla el paisaje desde una perspectiva exclusivamente geográfica, donde además de establecer el Atlas del Paisaje de Castilla-La Mancha como elemento geográfico de referencia, no se hace mención a los componentes del paisaje cultural que, consideran, es el que se reconoce de forma mayoritaria como el elemento que da verdaderamente contenido al concepto de paisaje. En este sentido se sugiere que además del Atlas del Paisaje se tengan en consideración los Espacios Protegidos al amparo de la Ley 9/1990 de Conservación de la Naturaleza y los Bienes declarados de Interés Cultural y Patrimonial al amparo de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural como elementos conformadores del paisaje

Sin embargo, hay que recordar, en este sentido, que en el apartado 2, del artículo 1. Cuando se define el objeto del Anteproyecto de Ley, se señala que: "El paisaje es un elemento esencial del territorio que trasciende la legislación sectorial ambiental, urbanística, cultural, social y económica. Por todo ello, la





presente Ley define los instrumentos necesarios para potenciar su carácter transversal dentro del conjunto de políticas con incidencia territorial", destacando el carácter polisémico y transversal del propio concepto de paisaje

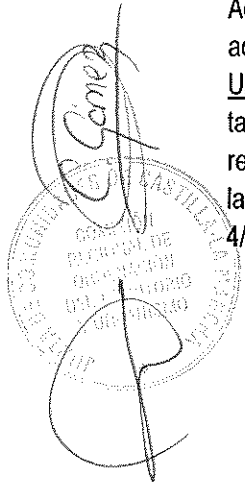
Igualmente, y ahondando en el asunto, en el artículo 2 del Anteproyecto se dice además que: "Las disposiciones contenidas en la presente Ley se aplican en todo el territorio de Castilla-La Mancha, ya sean áreas naturales, rurales, urbanas o periurbanas, así como en aquellas áreas de significado valor ambiental, histórico, patrimonial, cultural y estético, e incluso en las que existen paisajes degradados."

- En cualquier caso, con la finalidad de aclarar estas circunstancias se propone incluir en la Exposición de Motivos un nuevo párrafo en el que se justifique que, al contrario de lo expuesto en las sugerencias presentadas, en la elaboración del Anteproyecto se ha entendido el Paisaje desde una concepción polisémica, transversal y dinámica del término, como un todo independiente y a la vez inseparable de sus partes, no limitándose por lo tanto de forma exclusiva e independiente a sus elementos geográficos, naturales, históricos, sociales o culturales que lo componen, ya sea estos de carácter rural, urbano, periurbano o natural, ni a su estado de conservación, ya se trate de ámbitos degradados o de alto valor ambiental. Por lo tanto, entendemos que en texto se trata el Paisaje como un concepto que incorpora la totalidad de los aspectos que definen el territorio, con lo que se pretende cohesionar sus dimensiones ambientales, culturales, sociales y económicas de forma integrada y global.
- También en la Exposición de Motivos se propone incorporar como punto de partida para el desarrollo de la Ley, además del Atlas de los Paisajes de Castilla-La Mancha, el conjunto de Áreas Protegidas al amparo de la Ley 9/1990 de Conservación de la Naturaleza y el conjunto de Bienes declarados de Interés Cultural y Patrimonial, al amparo de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural.
- En este mismo sentido también se propone incorporar en el Artículo 4 una definición de Paisaje Cultural, como "el resultado de la interacción en el tiempo de las personas y el medio natural, cuya expresión es un territorio percibido y valorado por sus cualidades culturales, producto de un proceso y soporte de la identidad de una comunidad"; por ser la definición establecida en el propio Plan Nacional de Paisajes Culturales.

Además, en relación con las sugerencias presentadas en relativas a los Paisajes Culturales, hay que aclarar que la Ley no solo pretende analizar e intervenir en el paisaje desde la delimitación de las Unidades de Paisaje, como elemento ya definido en el Atlas de los Paisajes de Castilla-La Mancha, sino también desde los denominados Paisajes Singulares regulados en el artículo 9 que indudablemente se refieren, entre otros, al conjunto de Áreas Protegidas al amparo de la Ley 9/1990 de Conservación de la Naturaleza y el conjunto de Bienes declarados de Interés Cultural y Patrimonial, al amparo de la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural.

- Para mayor aclaración y concreción de este asunto se propone añadir un nuevo apartado al Artículo 9 en el que se haga mención expresa a todos estos elementos que forman parte del Paisaje Cultural y, además, se propone modificar la Disposición adicional segunda que pasa a denominarse "Documentos de Referencia para la delimitación y descripción de las Unidades de Paisaje y Paisajes Singulares" donde se indica que:

"Son documentos de referencia, con carácter orientativo, para la delimitación y descripción de las Unidades de Paisaje y de los Paisajes Singulares en Castilla-La Mancha y para el desarrollo y





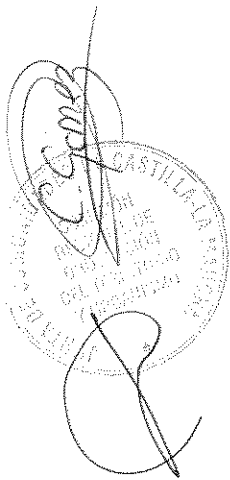
aplicación de los instrumentos de protección gestión y ordenación del paisaje, en tanto no se produzca la aprobación y publicación de los Catálogos de Paisaje, el Atlas de los Paisajes de Castilla-La Mancha, la Red de Áreas Protegidas de Castilla-La Mancha reguladas en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad, así como el conjunto de Bienes de Interés Cultural y Patrimonial incluidos en el Catálogo Patrimonial de Castilla-La Mancha por haber sido declarados como tal en aplicación de lo establecido en la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha."

B. Un segundo asunto que ha suscitado numerosas propuestas y sugerencias, durante el trámite de participación ciudadana, ha sido la necesidad de ampliar la composición del Observatorio del Paisaje, no solo a las Administraciones Públicas con competencia en la materia y a las Administraciones Locales afectadas, se considera necesario incorporar además a todas aquellas entidades públicas y privadas que pudieran tener intereses en la materia.

- En este sentido, se propone modificar el artículo 18 donde se establece el objetivo y composición del Observatorio del Paisaje incorporando a su composición a aquellas entidades públicas y privadas con interés en la materia.
- Se incluye también una nueva **Disposición transitoria tercera** donde se establece que en tanto no se apruebe y publique el Decreto que debe establecer las competencias y composición del Observatorio, será la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo quien asuma provisionalmente las competencias que el Anteproyecto de Ley otorga al Observatorio.

C. Por último se proponen un conjunto de pequeñas modificaciones en respuesta a otras sugerencias presentadas de forma independiente, como son:

- Incluir en el párrafo primero, del Apartado III, de la Exposición de motivos la industria como una de las materias que deben integrar adecuadamente la política paisajística.
- Incluir entre los fines de las actuaciones sobre el paisaje en el Artículo 5 del Anteproyecto un nuevo apartado que haga referencia a "La conservación, mejora y mantenimiento de los espacios naturales en el entorno de las ciudades históricas".
- En el Artículo 6 se establece que las medidas específicas para la protección, gestión y ordenación del paisaje que los poderes públicos adopten en el ámbito de sus competencias, deben llevarse a cabo de acuerdo con los principios inspiradores de la Ley.
- En el Artículo 10, se añade al apartado 2 que los instrumentos regulados en la Ley se redactarán por técnicos competentes.
- En los Artículos 12, 14, 15, 16 y 17 se han añadido determinadas precisiones en lo relativo a los informes que en los trámites de aprobación de los distintos instrumentos de protección, gestión y ordenación del paisaje deba emitir la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo que corresponda. Estas modificaciones se refieren a la forma en la que deben realizarse los informes de la Comisión, con intervención mediante informes de ponencia de cada una de las Administraciones afectada por la actuación.





Como consecuencia de lo expuesto se propone la elaboración de un nuevo borrador que deberá someterse al trámite de concertación con todas aquellas Administraciones con competencias en la materia".

Toma nuevamente la palabra el Vicepresidente primero que abre un turno de intervenciones, subrayando que el siguiente paso en la tramitación de este texto consiste en la apertura de un diálogo más concreto con las Administraciones interesadas. En el turno de palabra D. Francisco Javier García Más interviene para incidir en la conveniencia de que el Observatorio del Paisaje sea un punto de conexión donde puedan estar implicados, además de la Administraciones afectadas por la materia, la sociedad civil y las organizaciones profesionales, y para plantear la posibilidad de que se contemplen las mismas bonificaciones destinadas a las edificaciones integradas en actuaciones urbanísticas realizadas en suelo rústico, establecidas en el artículo 19.5 del Anteproyecto, para aquellas zonas urbanas que estén relacionadas con el paisaje. Por su parte, D. Juan José Ramón Vindel traslada la disposición del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha para prestar la ayuda y colaboración que la Consejería de Fomento precise en este sentido, colaboración que agradece el Vicepresidente primero, indicando que se remitirá a los miembros el nuevo texto incorporando los extremos señalados en la ponencia.

**3. Plan Parcial de Mejora de la ordenación detallada del sector industrial SUB Co.07, Cárcavas I, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 22/20 TO).**

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 12 de febrero de 2021, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 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, **INFORMAR** favorablemente el Plan Parcial de Mejora de la Ordenación Detallada del Sector Industrial Co.0, Cárcavas I, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), en fase de concertación Interadministrativa, al considerar justificados los cambios propuestos en la ordenación, sin que la modificación suponga un incremento de aprovechamiento, y haberse mejorado los estándares de calidad urbana, con las siguientes consideraciones:

Se debe corregir en la memoria justificativa del PERIM, apartado 1.5, el párrafo relativo al cumplimiento de las condiciones del artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, ya que se indica que esta innovación no modifica el suelo dotacional de zonas verdes previstas en el Plan de Ordenación Municipal "dado que en la nueva ordenación detallada se ha mantenido el mismo



*emplazamiento y superficie de zonas verdes*” cuando precisamente uno de los objetos de la modificación ha sido el traslado de parte de éstas.

Se debe corregir en la ficha resumen de la ordenación que se adjunta como anexo 1 a la memoria la superficie dotacional de equipamiento indicada en el apartado A.1.3, ya que la misma no es 12.066,77 m<sup>2</sup>s sino 12.137,43 m<sup>2</sup>, como se indica correctamente más abajo en la misma página.

Respecto al documento de las Normas Urbanísticas del PERIM, se recuerda que la distinción entre determinaciones de la ordenación estructural y determinaciones de la ordenación detallada debe hacerse en función de los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento. En particular:

- Todos los parámetros que afectan a la edificabilidad se deben considerar determinaciones de la Ordenación Estructural. En este sentido, se deben revisar las definiciones del artículo 1.2 cuando, además, se transcriben del artículo 92 de las Normas Urbanísticas del POM, que éste sí considera ordenación estructural.
- Los usos pormenorizados, sin embargo, se consideran determinaciones de la ordenación detallada.

En el mismo documento de las Normas, el artículo 4.4. parece querer indicar que la parcelación puede materializarse a través de un Estudio de Detalle, al indicar *“en el presente Plan Parcial no se ha establecido ninguna parcelación, aspecto que se reserva para el correspondiente Proyecto de Reparcelación o en los Estudios de Detalle que lo desarrollen...”*. Al respecto, deben quedar claros en las Normas los límites de este instrumento de acuerdo con el artículo 28 del TRLOTAU y artículos 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento.

Una vez subsanadas las cuestiones indicadas y aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Illescas, se deberá remitir el expediente completo solicitando el informe vinculante establecido en los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento».

**4. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad de actuación UA-03 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 24/20 TO)**

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 1 de febrero de 2021, señalando que este expediente ha sido remitido para informe de la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa. Se incorpora a la sesión la representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 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, **INFORMAR favorablemente el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora**





incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-03 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), en fase de concertación interadministrativa, con las siguientes consideraciones:

**MEMORIA JUSTIFICATIVA:**

- Se debe justificar expresamente que las modificaciones propuestas por el PERIM suponen una mejora con respecto a la ordenación inicial del ámbito, de acuerdo con los artículos 89.1 y 96 del Reglamento de Planeamiento.
- Al modificar el aprovechamiento tipo de la unidad respecto al calculado en el POM, se debe ajustar el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo de acuerdo con el apartado 9.11.4. de la memoria justificativa del mismo.
- Se recuerda que la modificación del parámetro de la densidad residencial definido en el planeamiento municipal debe cumplir los requisitos establecidos en el artículo 89.3 del Reglamento de Planeamiento.
- En relación con el punto anterior, en el cuadro comparativo incluido en la memoria del PERIM la edificabilidad residencial que el POM fija para este ámbito no es 12.700 m<sup>2</sup>c, ya que esta es la edificabilidad total del ámbito, sino la que resulta de descontar la destinada a uso terciario y dotacional privado, por lo que se debe corregir este dato.
- Corregir también el error en el dato de la superficie de la unidad en la página 28 de la memoria Informativa del PERIM, ya que la misma es 11.308,36 y no 11.306,36.
- En el apartado 4.1 de la memoria justificativa relativo a las zonas verdes, se debe corregir la reserva de zonas verdes establecida en el TRLOTAU y Reglamento de Planeamiento, ya que, para edificabilidades mayores de 6.000 m<sup>2</sup>c/Ha no es "el 18% de la superficie construida total", como indica dicho apartado, sino 18 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación. No obstante, dicha superficie está bien calculada en este mismo apartado.
- En el apartado 4.3. relativo a aparcamientos y viario, el cómputo de la reserva mínima de plazas de aparcamiento debe hacerse aplicando a toda la unidad los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto, esto es, 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo para toda la edificabilidad prevista, de acuerdo con el apartado 6 del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento. Aunque dicha reserva está mal calculada, el número de plazas públicas de aparcamiento finalmente previsto en la unidad es superior al mínimo exigible.
- Justificar la diferencia de 231,52 m<sup>2</sup> entre la superficie del sistema local viario señalada en la ficha del POM y la prevista en el PERIM.

**NORMAS URBANÍSTICAS:**

- En este documento no es necesario transcribir los artículos de las Normas Urbanísticas del POM que no se modifican, bastando con la remisión a los mismos, en su caso. Sin embargo, el formato de dicho documento debe ser el especificado en la NTP, esto es, en forma articulada, organizado en títulos, capítulos y, en su caso, secciones y subsecciones y con indicación expresa de lo que forma parte de la ordenación estructural (OE) y de la ordenación detallada (OD), de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, que es,



- además, el formato empleado en el documento de las Normas Urbanísticas del POM de Illescas.
- El apartado 2.2. relativo a intensidades y densidades está incompleto.
  - En el apartado 2.3. relativo a sistemas generales, conviene especificar que “el suelo del sistema general se encuentra ya obtenido” y que “se incluye a efectos de ordenación y ejecución y no formando parte del área de reparto”.
  - Justificar la inclusión del siguiente párrafo en la definición de la superficie construida total del punto 5.1.2: “en el caso de que se realice una agrupación de varias parcelas se sumará la edificabilidad de ambas y la resultante se podrá distribuir en toda la parcela agrupada directamente a través del proyecto de ejecución, sin necesidad de recurrir a ninguna figura de planeamiento, ni necesidad de realizar estudio de detalle”.
  - Ya que en el documento de las Normas Urbanísticas del PERIM se transcriben artículos del POM, se debe aprovechar para su actualización en cuanto a la normativa de aplicación a la que se hace referencia en ellos. Si bien algunos sí se han actualizado, en otros faltaría, por ejemplo, la adaptación de las condiciones de accesibilidad a la Orden VIV 561/2010.
  - En la ordenanza residencial plurifamiliar con uso terciario, corregir el dato del “frente máximo de la edificación”, aclarando si el mismo es de 90 o cien metros, ya que se indican ambas cifras.

Por último, se recuerda que la documentación contenida en el PERIM deberá completarse con toda la indicada en el artículo 96 del Reglamento de Planeamiento y, en particular, el documento de refundición correspondiente.

Una vez subsanadas las cuestiones indicadas y aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Illescas, se deberá remitir el expediente completo solicitando el informe vinculante establecido en los artículos 38.3 y 39.3 del TRLOTAU y 141.1 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento».

5. Modificación Puntual nº 18 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), consistente en el cambio de uso entre dos parcelas, una dotacional y otra industrial. Informe según los artículos 10 y 36.2 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 01/21 TO).

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 15 de febrero de 2021, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa, previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento-Pleno

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

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

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



1/2010, de 18 de mayo, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.t) 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 Modificación Puntual nº 18 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno.

Tras la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual, el Ayuntamiento deberá remitir a la Consejería de Fomento una copia del documento técnico en papel y otra en soporte informático, debidamente diligenciadas, incluyendo la documentación refundida que proceda del POM, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.9 del TRLOAU y 152.2 del Reglamento de Planeamiento».

**6. Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial de Infraestructuras del SAU “El Quiñón” de Seseña (Toledo). Informe según los artículos 10 y 36.2 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 03/21 TO).**

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 24 de febrero de 2021, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa, previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento-Pleno. Se incorpora a la sesión D. Luis Manuel Benavides Parra.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 36.2 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 141.1 y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR la Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial de Infraestructuras del SAU “El Quiñón”, previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, con las siguientes consideraciones:

- Se observa que el cálculo del aprovechamiento de los ámbitos SAU El Quiñón y SAU-32 en función de un estudio de mercado actual se realiza en esta modificación a los solos efectos del reparto del coste de la infraestructura denominada subactuación nº2 del PEI, de manera proporcional al mismo, no suponiendo en ningún caso una modificación de los aprovechamientos previstos en el planeamiento a este respecto.
- La documentación técnica deberá completarse de acuerdo con lo indicado en el artículo 84 del Reglamento de Planeamiento y, en particular, con los planos de información y los planos de ordenación correspondientes, delimitando gráficamente la vía de servicio objeto de esta modificación, ya que no se ha aportado ninguna información gráfica al respecto.



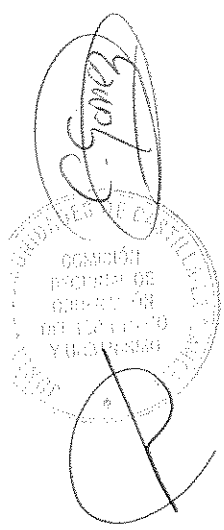
- Se observa que el documento refundido del PEI incluido como anexo VI no recoge la condición establecida en el apartado 2.3 de la memoria relativa a la regulación del procedimiento, plazos y condiciones de la ejecución y del reconocimiento y abono de las cantidades adeudadas por un ámbito respecto del otro que va a ejecutar el vial.
- En el apartado 6.6 del documento refundido del PEI no se ha corregido el importe de la ejecución de la vía de servicio de acuerdo a la documentación aportada con fecha de entrada 22 de febrero de 2021, de manera que sigue apareciendo la cantidad de 5.788.750,00 € en lugar de 4.028.980,88 €.
- La ficha de características del PEI El Quiñón, incluida como anexo 1 del PEI, debería actualizarse también en lo relativo a las expropiaciones, ya que la ejecución de la Vía de Servicio de acceso a la A-4 objeto de esta modificación nº 3 del PEI sí ha requerido expropiación de terrenos y, de hecho, es uno de los conceptos que se incluye para la estimación del coste de la actuación.
- En el anexo I relativo a los “Informes de la Demarcación de Carreteras del Estado respecto a la Vía de Servicio de la A-4 en los ámbitos del SAU-32 y SAU El Quiñón” no se aporta ninguno correspondiente a este último ámbito, ni tampoco el relativo al “Proyecto de Ejecución de la Subactuación nº2 del Plan Especial de Infraestructuras del SAU El Quiñón: Vía de Servicio de la A-4 entre los P.K. 33+850 y 36+540 margen derecha”, proyecto aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 31 de marzo de 2008, según recoge la memoria, siendo éste, al parecer, la referencia para el proyecto de expropiación correspondiente aprobado el 25 de mayo de 2009, por lo que se debe completar este anexo con los informes indicados.

Una vez cumplimentadas las anteriores observaciones, superada la fase de información pública y concertación Interadministrativa y aprobada inicialmente la Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial de Infraestructuras por el Ayuntamiento-Pleno de Seseña, se solicitará la aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, acompañando dicha solicitud con el documento técnico en soporte papel y digital debidamente diligenciados de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento prevista en el artículo 39.9 TRLOTAU, y copia del expediente administrativo completo, debidamente autenticado, de acuerdo con el artículo 135.3 del Reglamento de Planeamiento».

7. Informe técnico sobre la Modificación Puntual nº 50 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, consistente en la modificación de la ordenanza de aplicación a la parcela propiedad de la Agencia Estatal de Meteorología. Informe según el artículo 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 07/20 CU).

D. Tomás Saura Aparici que da cuenta del séptimo 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 27 de enero de 2021, manifestando que este expediente se informa por la Comisión previamente a su aprobación definitiva.

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





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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 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 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1, letra f), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR favorablemente, con carácter previo a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, la Modificación Puntual nº 50 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, consistente en la modificación de la ordenanza de aplicación a la parcela propiedad de la Agencia Estatal de Meteorología, situada en la calle Camino Cañete nº43, con la finalidad de poder continuar con la función de observación meteorología en la misma localización».

8. Informe técnico sobre la Modificación Puntual del Plan Especial de Infraestructuras de accesos del Plan Parcial del Sector SP.PP.100, Ciudad del Transporte de Guadalajara. Informe según el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU y 138 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 09/19 GU).

Continúa el Ponente con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de 8 de febrero de 2021, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa.

Al concluir su exposición, el Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Interviene el representante de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha para recordar la necesidad de que se requiera la ejecución del efectivo desdoblamiento de la CM-101 inicialmente previsto hasta el municipio de Humanes, en cumplimiento del elemento condicionante establecido para la aprobación de este PAU, dado el aumento de densidad de tráfico que se va producir como consecuencia de la consolidación de este sector básico para el desarrollo de la actividad logística en la ciudad de Guadalajara y el municipio de Marchamalo. D. José Antonio Carrillo comparte la opinión de que esta carretera soporta una importante demanda de tráfico rodado, pero manifiesta que este desdoblamiento es una actuación extra poligonal, ajena a la actuación urbanizadora y, en este caso, al PEI vinculado de referencia, por lo que desde el gobierno regional se están estudiando otras alternativas para dar solución a este incremento de tráfico.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 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, 138 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de



Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR** favorablemente, en fase de concertación administrativa, la innovación del Plan Especial de Infraestructuras de Accesos del Plan Parcial del sector SP.PP.100 "Ciudad del Transporte", al adaptar el proyecto a las circunstancias actuales definiendo una solución que cumple simultáneamente con las necesidades de conexión actuales del tráfico generado por el Sector con la carretera autonómica CM-101, y que su geometría pueda ser compatible con el futuro desdoblamiento de la vía según informe de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, de fecha 3 de diciembre de 2012.

Una vez superada la fase de información pública y concertación interadministrativa, y aprobada inicialmente la Modificación Puntual por el Ayuntamiento de Guadalajara, se solicitará según el artículo 83.3 informe previo y vinculante antes de su aprobación definitiva, acompañando dicha solicitud con tres copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento prevista en el artículo 39.9 TRLOTAU y copia del expediente administrativo completo, debidamente autenticado».

**9. Calificación urbanística para el proyecto de interconexión por fibra óptica entre los municipios de Herencia (Ciudad Real) y Villafranca de los Caballeros (Toledo). Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 43 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 36/20 CR-TO).**

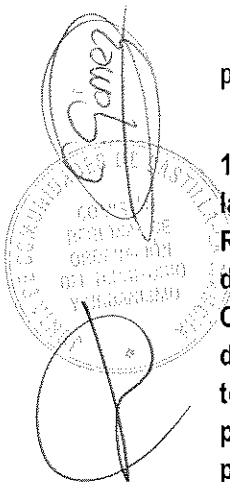
Se abstiene y ausenta en todo este punto del orden del día D. Sergio García-Navas Corrales, dada su condición de Alcalde del municipio de Herencia.

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 contenida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de 15 de febrero de 2021, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional al tratarse de actos que pretenden ejecutarse en suelo rústico de dos términos municipales, pertenecientes a distintas provincias de la Región.

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

La Comisión, a la vista del informe técnico de ponencia y de la propuesta formulada por el 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, 42.3 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 interconexión de fibra óptica entre la localidad de Villafranca de los Caballeros (Toledo) y la emisora de telecomunicaciones situada en el término municipal de Herencia (Ciudad Real), englobada en el proyecto de planes de despliegue de la Red de Telecomunicaciones de Nueva Conexión en la provincia de Ciudad Real, de acuerdo con las características del proyecto promovido por Gestionaza Infraestructuras, S.L., y el siguiente contenido:





**Características de la actividad**

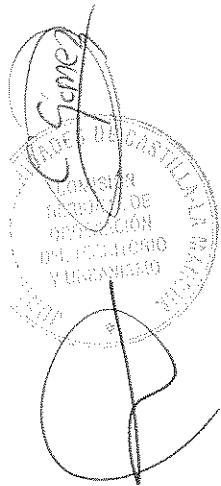
<i>Uso</i>	Dotacionales de equipamiento Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones
<i>Emplazamiento</i>	El tendido subterráneo de fibra óptica discurre por los viales públicos, calle del Monte y camino Carril del Lerma, del término municipal de Villafranca de los Caballeros, y por el camino de Salobral en el término municipal de Herencia.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental y cultural de los términos municipales de Villafranca de los Caballeros y Herencia.
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	La que contempla el proyecto como necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.
<i>Instalación</i>	Red de interconexión de fibra óptica entre Villafranca de los Caballeros y la emisora de telecomunicaciones situada en el término municipal de Herencia (Ciudad Real)

**Condiciones para su materialización**

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Villafranca de los Caballeros y de Herencia, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, y las establecidas en las correspondientes autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Guadiana en los cruces del arroyo Jumelo y el río Amarguillo, y la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el cruce con la autovía CM-42.

Los Ayuntamientos de Villafranca de los Caballeros y de Herencia deberán, 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 del proyecto, en cada municipio, 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 por los Ayuntamientos de Villafranca de los Caballeros y Herencia, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberán pronunciarse los Ayuntamientos de Villafranca de los Caballeros y Herencia expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

**10. Calificación urbanística para instalación de estación de recarga de vehículos eléctricos en Área de Servicio de los Abades, situada en la autovía A-31, en el término municipal de La Gineta (Albacete). Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 39/20 AB).**

Toma la palabra el Ponente para dar cuenta del décimo punto del orden del día, haciendo una exposición del 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 3 de febrero de 2021, 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, el Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe técnico de ponencia y de la propuesta formulada por el 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 estación de recarga de vehículos eléctricos en la zona de aparcamiento del área de servicio "Los Abades", km 52, salida Montalvos, ubicada en término municipal de La Gineta (Albacete), de acuerdo con las características del proyecto promovido por Grupo Easycharger, S.L., y el siguiente contenido:

**Características de la actividad**

Uso	Instalación de recarga eléctrica con ocho puntos de recarga rápida como uso integrado en área de servicio
Emplazamiento	CL Diseminados 77, La Gineta (Albacete)
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Especial Protección. Infraestructura de equipamiento.
Sup. parcela	91.812 m².





Sup. Vinculada a calificación	91.812 m <sup>2</sup> .
Aprovechamiento	Instalación de recarga eléctrica con ocho puntos de recarga rápida en área de servicio, Los Abades, situada en el p.k. 193,6, de la A-31.

#### Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en el proyecto y la de los servicios técnicos del Ayuntamiento de La Gineta (Albacete), 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. 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 La Gineta (Albacete) expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

11. Calificación urbanística para instalación de planta fotovoltaica "Madroño I" de 5 MW y línea de evacuación en varias parcelas del polígono 16, en suelo rústico no urbanizable de especial protección del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo). Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 43/20 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, Dª. Paloma Heredero Navamuel, que da paso a la exposición del siguiente expediente por parte de D. Tomás Saura Aparici. Así mismo, se incorpora nuevamente a la sesión D. Sergio García-Navas Corrales.

Toma la palabra el Ponente para exponer el punto undécimo del 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 11 de febrero de 2021, manifestando que se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Talavera de la Reina un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

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

La Comisión, a la vista del informe técnico de ponencia y de la propuesta formulada por el 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 instalación de la planta solar fotovoltaica "MADROÑO I" de 5 MW de potencia, centros de conexión y línea eléctrica de evacuación de energía, en suelo rústico no urbanizable de especial protección en el municipio de Talavera de la Reina (Toledo), de acuerdo con las características del proyecto promovido por RIC SUN ESPAÑA S.L., y el siguiente contenido:

**Características de la actividad**

Uso	Dotacional privado equipamiento energético. Planta solar fotovoltaica, centros de conexión y línea de evacuación de energía.
Emplazamiento	Parcelas 42,10042 y 20050 del polígono 16, del término municipal de Talavera de la Reina,
Clasificación del suelo	Suelo Rústico de Reserva y de Especial Protección Ambiental de riberas y dominio público hidráulico.
Sup. parcelas	33,3 Ha
Sup. Vinculada a calificación	La superficie de la parcela requeridas para el funcionamiento de la planta solar fotovoltaica, centros de conexión y línea eléctrica de evacuación de energía. (10,11 Ha según proyecto presentado))
Construcciones	Planta solar fotovoltaica, centros de conexión y línea de evacuación de energía.



### Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Talavera de la Reina de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Así como también, el cumplimiento de los posibles condicionantes que establezca el órgano ambiental en el procedimiento de evaluación ambiental del proyecto, la Comunidad de regantes del Canal Bajo del Alberche sobre la desafección del regadío de esas parcelas, y la de los distintos Organismos en las autorizaciones y permisos para los cruzamientos de la línea de evacuación de energía, o las que se establezcan en las autorizaciones administrativas de construcción.

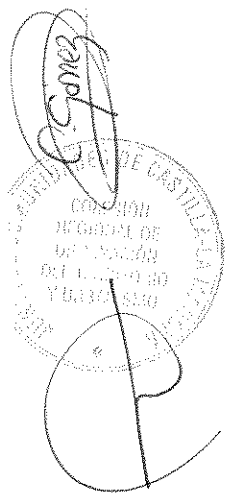
Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar un 2% del importe total de la inversión del proyecto en cada municipio, en concepto de canon de participación municipal del Ayuntamiento de Talavera de la Reina en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina 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 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».

12. Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica aislada de 37,1 kWp de una bomba sumergible de extracción de agua de 25 CV para regadío, 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 59, parcela 3.9. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 03/21 AB).

Se incorpora nuevamente el Vicepresidente primero de la Comisión para continuar presidiendo la sesión, cediendo el turno de palabra al Ponente, D. Tomás Saura Aparici, que da cuenta del decimosegundo 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 de 15 de febrero de 2021 del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando 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.

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

La Comisión, a la vista del informe técnico de ponencia y de la propuesta formulada por el 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 instalación de la planta solar fotovoltaica para suministro de energía eléctrica para bomba sumergible de 25 CV, para regadío, 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 59, parcela 3.1, paraje “La Casilla”, en el término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto promovido por D. Ángel Sáez Ortega, y el siguiente contenido:

**Características de la actividad**

Uso	Adscrito al sector primario. Instalación solar fotovoltaica de suministro eléctrico para bomba sumergible de riego agrícola.
Emplazamiento	Polígono 59, parcela 3.9.
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3). Interés agrícola y/o ganadero.
Sup. parcela	111.338,62 m <sup>2</sup>
Sup. Vinculada a calificación	15000 m <sup>2</sup> .
Construcciones	Instalación fotovoltaica:238,83 m <sup>2</sup> Canalización subterránea:40,80 m <sup>2</sup> Total, superficie de la instalación 279,63
Ocupación sobre superficie vinculada	Menor del 20% (1,86 %)
Altura máxima	3,44 m. a alero y 6,29 m a altura a coronación.
Retranqueos	> 15 m. a eje de camino y > 3 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 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».

13. Calificación urbanística para la instalación eléctrica de una bomba sumergible de extracción de agua de 25 CV para regadío, 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 59, parcela 3.1. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 04/21 AB).

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 de capital de provincia.

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

La Comisión, a la vista del informe técnico de ponencia y de la propuesta formulada por el 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 instalación



eléctrica de baja tensión para bomba sumergible 25 CV de extracción de agua para regadío, 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 59, parcela 3.1, paraje "La Casilla", en el término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto promovido por D. Ángel Sáez Ortega, y el siguiente contenido:

**Características de la actividad**

Uso	Adscrito al sector primario. Instalación de Baja Tensión para bomba sumergible de riego agrícola.
Emplazamiento	Polígono 59, parcela 3.1.
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3). Interés agrícola y/o ganadero.
Sup. parcela	71.740,39 m <sup>2</sup> .
Sup. Vinculada a calificación	15000 m <sup>2</sup> .
Construcciones	Caseta de riego:15,75 m <sup>2</sup> Canalización subterránea:4,80 m <sup>2</sup> 2.700,63 m <sup>2</sup>
Ocupación sobre superficie vinculada	Menor del 20% (0,14 %)
Allura máxima	2,10 m. a alero y 2,40 m a allura a coronación.
Retranqueos	> 15 m. a eje de camino y > 3 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 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».

**14. Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Poblete (Ciudad Real). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 01/21 CR).**

Toma la palabra la Ponente, D<sup>a</sup>. 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 a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo al acuerdo que deba adoptar el Ayuntamiento sobre la ampliación de plazos solicitada por el urbanizador, se emita por esta Comisión Regional el informe preceptivo previsto en el artículo 110.3.b) del texto refundido de la LOTAU.

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

La Comisión, a la vista del informe jurídico 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 110.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) 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 LA NO PROCEDENCIA DE LA CONCESIÓN DE PRÓRROGA** del plazo del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial R-11 de las Normas Subsidiarias Municipales de Poblete (Ciudad Real), solicitada por la mercantil adjudicataria PRAILCO, S.L., al entender que aquella se ha producido fuera del periodo de vigencia del plazo de ejecución del contrato vulnerando lo previsto en el artículo 100 del RGLCAP, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Primera. - Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que le resulta aplicable la legislación de contratos del sector público. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 (RJ 2009/574) afirma claramente que *“esta sala ha declarado repetidamente que a las adjudicaciones de Programas de Actuación urbanística les es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas”*. En el mismo sentido se ha pronunciado el alto tribunal en Sentencias de 28 de diciembre de 2006 (RJ, 2007,405), 4 de enero de 2007 (RJ 2007, 473), 5 de febrero de 2008 (RJ 2008,1881) y 8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas.

El Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TrLOTAU), prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador



que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

Respecto al régimen jurídico aplicable a los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 125 del LOTAU dispone que:

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

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior.”*

Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 30 de septiembre de 2010, resulta aplicable al régimen de prórrogas la normativa contenida en la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público.

**Segunda.-** La posibilidad de concesión de prórroga de los plazos de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora se regula en el artículo 110.3 b) TrLOTAU que al respecto establece que *“Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.”*

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir, el 21 de enero de 2016. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:





**"1. La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido.**

*Si la petición del contratista se formulara en el último mes de ejecución del contrato, la Administración deberá resolver sobre dicha petición antes de los quince días siguientes a la terminación del mismo. Durante este plazo de quince días, no podrá continuar la ejecución del contrato, el cual se considerará extinguido el día en que expiraba el plazo previsto si la Administración denegara la prórroga solicitada, o no resolviera sobre ella.*

**2. En el caso de que el contratista no solicitase prórroga en el plazo anteriormente señalado, se entenderá que renuncia a su derecho, quedando facultada la Administración para conceder, dentro del mes último del plazo de ejecución, la prórroga que juzgue conveniente, con imposición, si procede, de las penalidades que establece el artículo 95.3 de la Ley o, en su caso, las que se señalen en el pliego de cláusulas administrativas particulares, salvo que considere más aconsejable esperar a la terminación del plazo para proceder a la resolución del contrato."**

Llegados a este punto, procede poner de manifiesto que el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial R-11 de las Normas Subsidiarias de Poblete se aprobó definitivamente con fecha de 30 de septiembre de 2010. Los compromisos y condiciones de ejecución del mismo fueron plasmados en el convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil adjudicataria, estableciéndose en el apartado d) del Compromiso Tres del documento suscrito lo siguiente:

**"PRAILCO, S.L. en su calidad de urbanizador se compromete, en virtud de la legislación urbanística vigente en concordancia con las Normas Subsidiarias de Poblete a:**

(...)

**d) EJECUTAR en plazo inferior a cinco años desde la inscripción registral de la reparcelación, todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del sector urbanizable R11"**

En el caso que nos ocupa, la solicitud formulada por el Agente Urbanizador ante el Ayuntamiento propone una ampliación del plazo de ejecución de diez años más, extremo éste que el Consistorio no justifica de manera expresa ni en los informes técnicos ni en el Acuerdo de Pleno por el que se manifiesta la conformidad con la petición asumiendo los motivos alegados por el solicitante y la situación de crisis económica de los últimos años sin entrar a valorar de manera más pormenorizada la concurrencia de las circunstancias excepcionales a las que alude el artículo 110 TrLOTAU. Así, en relación con la petición formulada, en el informe emitido por el Técnico Municipal con fecha de 25 de septiembre de 2020, se señala respecto a la petición formulada, entre otros, lo siguiente:

- La reparcelación se inscribió en el Registro de la Propiedad el 14 de marzo de 2011, momento en el que comienza el cómputo del plazo de cinco años para la ejecución de las obras de urbanización objeto del Programa que, conforme a lo expuesto, finalizaba el 14 de marzo de 2016.



- En ningún momento anterior a la petición del Agente Urbanizador se requirió por la Administración actuante el inicio de las obras.
- En virtud de lo expuesto se considera que la solicitud de prórroga inicial se efectuó antes de terminar el plazo previsto en el convenio, por la tanto en tiempo y forma. Se hace constar asimismo que la petición no fue tramitada por el Ayuntamiento ante la situación persistente de crisis y la escasa demanda inmobiliaria.
- En cuanto a los motivos alegados por el Agente Urbanizador, señala el informe que entienden la solicitud adecuadamente fundamentada sobre la base de la situación económica en general, y especialmente en los sectores financiero, inmobiliario y urbanístico.
- Finaliza el informe municipal señalando que: *"La ubicación del PAU y su situación como punto de unión con los Sectores R-4, R-6 y R-10 de la localidad, conlleva que su desarrollo y urbanización sea de especial interés general para la trama urbana de la localidad, la conexión de los servicios municipales básicos y le mejora sustancial de las conexiones con los sectores mencionados y la entrada de la localidad desde la población de Ciudad Real.*

*Su ejecución mejoraría sustancialmente la planificación de la trama urbana, existiendo por tanto un elevado interés general para el conjunto de la población."*

De lo expuesto se deduce que, al amparo de lo dispuesto en el citado artículo 100 del RGLCAP, no resulta posible prorrogar el plazo de ejecución del Programa en tres años tal y como solicita el Agente Urbanizador en su escrito pues dicho precepto exige que en todo caso la prórroga se acuerde mientras está vigente el plazo de ejecución pactado y en el presente caso, aunque la misma fue solicitada estando vigente el plazo de ejecución del Programa, aquel finalizó, de acuerdo con los plazos previstos en el convenio, 14 de marzo de 2016.

Tercera.- Finalmente, y en relación a otras cuestiones puestas de manifiesto en el expediente remitido, en el informe técnico municipal se pone de manifiesto que el Agente Urbanizador no ha llegado a comenzar las obras de urbanización objeto del Programa objeto del presente informe. Lo anterior, podría determinar que resultara procedente que el Ayuntamiento de Poblete iniciara el procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, incoando si lo estima oportuno el procedimiento para acordar una nueva programación todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 125 TrLOTAU».

**15. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Área de Reparto 13 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 16/20 CR).**

Interviene nuevamente la Ponente para exponer el decimoquinto punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes y consideraciones jurídicas del presente expediente, que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Torija (Guadalajara), 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 ponencia 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 del Área de Reparto 13 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real), acordada a favor de la Agrupación de Interés Urbanístico del AR-13 del POM de Manzanares, 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 pública, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras muchas).

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

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 30 de octubre de 2007, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

*“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se 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 regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 30 de octubre de 2007, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 26 de octubre 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 Manzanares 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 fecha 26 de octubre de 2020, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a todos los interesados en el procedimiento y se han emitido tanto informe jurídico, de fecha 30 de noviembre, como informe técnico el día 16 de diciembre de 2020. Si bien, 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, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el plazo para resolverlo ha sido objeto de suspensión mediante Decreto de Alcaldía nº 2020/5713, de 30 de noviembre, por el tiempo que medie entre la petición del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Constan incorporadas al expediente remitido las notificaciones del citado acuerdo practicadas a todos los interesados en el procedimiento.



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

En relación a lo expuesto, según certificado del Secretario General del Ayuntamiento de fecha 30 de noviembre de 2020, el Agente Urbanizador ha presentado alegaciones mostrando su disconformidad con el expediente de resolución incoado por lo que resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-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 [...]”*

**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 Área de Reparto 13 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real).

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento del agente urbanizador de las obligaciones contenidas en el convenio aprobado y en lo dispuesto en el artículo 110.3.d) y 110.4.2 del TRLOTAU, al no haberse iniciado ni ejecutado las obras de urbanización en los plazos establecidos en el convenio, y proponiendo la incautación de la garantía prestada mediante aval, encajando dichos incumplimientos en las causas de resolución contractuales recogidas en las letras d), f) y g) del artículo 114.1 del RAE-TRLOTAU.

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, que las determinaciones del artículo 114.1 del RAE-TRLOTAU sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó con fecha 30 de octubre de 2007, las causas de resolución de la adjudicación del PAU, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, cuyo artículo 111 recoge como causas de resolución en sus letras e) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d), g) "El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales",



y h) "Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato", que son causas equivalentes a las alegadas por el Ayuntamiento para resolver el presente Programa.

Dentro del trámite de audiencia concedido para la formulación de alegaciones al inicio del presente expediente, con fecha 17 de noviembre de 2020, la AIU del AR-13 del POM de Manzanares presenta escrito en el que alega la falta de concurrencia de causas para la resolución de la adjudicación de la condición de agente urbanizador, en idéntica redacción que la oposición formulada por la mercantil Juan Antonio Mora, S.A. (JAMSA), titular de terrenos afectados por la actuación, por los motivos que se exponen a continuación de manera resumida:

- Que no se ha producido, ni concurre en el presente caso, el supuesto de hecho establecido en la estipulación 9.2 del convenio urbanístico para la resolución de la adjudicación de la condición de agente urbanizador, puesto que el Ayuntamiento no ha realizado requerimiento alguno al Urbanizador para el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas legales ni las adquiridas por convenio, ni se ha producido la negativa reiterada de éste a cumplirlas.
- Que el Ayuntamiento ha incurrido en un manifiesta dejación de sus funciones e incumplimiento de su obligación de velar por la ejecución de las obras de urbanización, tolerando esta situación durante más de diez años, sin que haya contestado al desistimiento de la tramitación del Proyecto de Reparcelación planteado por el Urbanizador, lo que supone una tácita aceptación de ésta por silencio administrativo.
- Que no concurren las circunstancias necesarias para acordar la incautación de la garantía prestada para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, habiendo prescrito el derecho del Ayuntamiento a exigir la ejecución del aval depositado.

Mediante informe del Secretario General del Ayuntamiento de Manzanares, de fecha 30 de noviembre de 2020, se desestiman conjuntamente las alegaciones planteadas por el urbanizador y la mercantil JAMSA, en el sentido que a continuación pasamos a exponer de forma breve:

- Que se dan en el presente caso las causas de resolución contractual por incumplimiento tanto de las obligaciones urbanísticas legales como de las adquiridas mediante el convenio urbanístico suscrito.
- Que no ha existido dejación de funciones por parte del Ayuntamiento, ni se ha producido silencio administrativo que ampare y exonere el incumplimiento de los compromisos asumidos por el urbanizador, puesto que se adoptó resolución expresa denegatoria de la solicitud de desistimiento de la tramitación del Proyecto de Reparcelación del PAU presentada por la AIU.
- Que el convenio urbanístico integrante de Programa establece el carácter indefinido del aval depositado por el urbanizador para garantizar ante el Ayuntamiento el cumplimiento de las obligaciones contraídas por éste.
- Que procede la incautación de la garantía de forma automática y no vinculada al resarcimiento de daños y perjuicios causados.

Por otro lado, y en relación a las causas de resolución invocadas por el Consistorio y la justificación de las mismas en el expediente tramitado, el Secretario General del Ayuntamiento de Manzanares, en su informe de fecha 30 de noviembre de 2020, declara que, en el presente caso, se ha producido un incumplimiento de las previsiones contenidas en el PAU del AR-13 y que el mismo es única y



objetivamente imputable al agente urbanizador, informando la pertinencia de resolver la adjudicación del Programa *"por haber incumplido la adjudicataria las obligaciones contenidas en el convenio aprobado y lo dispuesto en el artículo 110.3.d) y 110.4.2 del TRLOTAU, al no haberse presentado en forma el correspondiente proyecto de reparcelación ni iniciado ni ejecutado las correspondientes obras de urbanización"*, proponiendo la incautación de la garantía prestada al no haberse apreciado circunstancias que puedan justificar una exoneración de la responsabilidad de la AIU del AR-13.

No obstante, a este respecto se ha de señalar que, según queda acreditado en el expediente remitido, el urbanizador si ha cumplido los extremos exigidos en los mencionados artículos 110.3.d) y 110.4.2 del TRLOTAU, referenciados en el acuerdo de inicio de la resolución de la adjudicación del presente PAU, puesto la AIU AR-13 ha presentado ante el Ayuntamiento garantía por importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización y ha suscrito el correspondiente convenio urbanístico con la Administración actuante, respectivamente.

Asimismo, ha quedado acreditado en el expediente que el urbanizador ha presentado ante el Ayuntamiento tanto el Proyecto de Urbanización como el Proyecto de Reparcelación del PAU del AR-13, sin que exista constancia de que a fecha de hoy hayan sido aprobados definitivamente, y de que no ha llegado a iniciar las obras de urbanización del PAU.

En este sentido, el arquitecto municipal ha hecho constar, en su informe de fecha de 16 de diciembre de 2020, que el urbanizador ha cumplido con su obligación de presentar ante el Ayuntamiento de Manzanares los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del AR-13 del POM para su tramitación municipal, indicando que este último ha sido informado favorablemente por el Servicio Técnico Municipal, condicionando la aprobación de la reparcelación propuesta al depósito en las arcas municipales del importe económico de la monetización correspondiente al aprovechamiento municipal determinado en la Proposición Jurídico-Económica aprobada. Así mismo señala, no obstante, que en fecha posterior la AIU AR-13 ha presentado ante el Ayuntamiento solicitud de desistimiento en la tramitación del Proyecto de Reparcelación de este desarrollo urbanístico y el archivo del mismo, debido a *"la situación en la que se encuentra el Sector y la posibilidad de una nueva redistribución de las parcelas con la participación de terceros ajenos hoy a la Agrupación"*, con la reserva de volver a presentarlo en un momento posterior, concluyendo que, a fecha de hoy, no se ha vuelto a solicitar la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación ni se han iniciado las obras de urbanización del AR-13 del POM de Manzanares.

De igual manera, consta en el expediente que el Ayuntamiento de Manzanares, mediante Decreto de Alcaldía de 12 de agosto de 2009, ha acordado la desestimación de la pretensión formulada por la AIU sobre desistimiento y archivo de la tramitación del Proyecto de Reparcelación por resultar improcedente, dado el incumplimiento de los plazos de ejecución conforme a las estipulaciones del convenio urbanístico y la programación aprobada, declarando la pertinencia de incoar expediente para la resolución de la adjudicación del Programa en caso de que no se prosiga con la tramitación establecida en el Convenio Urbanístico, sin que obre en el expediente remitido documentación acreditativa alguna de la práctica de la notificación del citado Decreto al interesado, ni de ningún otro requerimiento municipal realizado al urbanizador para que continúe la tramitación del PAU a lo largo de todo el periodo de vigencia del Programa.



En relación con todo lo expuesto, cabe indicar en cuanto a la efectiva concurrencia de las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento de Manzanares lo siguiente:

- En cuanto a la causa prevista en la letra e) del artículo 111 TrLCAP relativa a la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d), procede señalar que el artículo 109 del TRLOTAU establece que el desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad de actuación a ejecutar, del planeamiento territorial y urbanístico idóneo para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate y, en todo caso, del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés. En este sentido, a pesar de que consta en el expediente que, con fecha de 16 de enero de 2008, el urbanizador presentó ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización correspondiente al PAU del AR-13 del POM de Manzanares, el Secretario General del Ayuntamiento, mediante certificado de fecha 15 de enero de 2021, ha manifestado que no figura en los archivos municipales que haya sido aprobado definitivamente, sin que se hayan reseñado los motivos por los cuales no se ha producido tal hecho. Por tanto, se puede afirmar que en el presente supuesto no se ha cumplido el requisito de la plenitud de la ordenación que, con carácter previo a la actividad de ejecución de las obras, exige el citado artículo 109 del TRLOTAU. Por todo lo anterior, se considera que la primera causa de resolución contractual señalada por el Ayuntamiento y recogida en el artículo 111.e) del TrLCAP no es de aplicación al presente caso dado que no se han dado los presupuestos materiales necesarios para que el urbanizador pueda iniciar las obras de urbanización.
- En relación con la causa recogida en la letra g) del artículo 111 TrLCAP relativa al incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, del examen del convenio urbanístico suscrito se desprende que la obligación contractual esencial contraída por la Agrupación de Interés Urbanístico AR-13 del POM de Manzanares mediante la estipulación 2 del Convenio Urbanístico, suscrito con fecha de 30 de mayo de 2008, consistía en iniciar las obras de urbanización del Programa en los tres meses siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización, y a finalizarlas en el plazo máximo de seis meses desde la inscripción de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, con la posibilidad de prorrogar dichos plazos a solicitud del urbanizador y de conformidad con las causas recogidas en el citado convenio. Así mismo, el urbanizador se comprometía a aportar ante el Ayuntamiento de Manzanares el Proyecto de Reparcelación del Área de Reparto 13 dentro del primer mes del desarrollo del PAU. En este sentido, y pese a que no existe constancia en el expediente remitido de que el Ayuntamiento de Manzanares haya realizado requerimiento alguno al Agente Urbanizador a efectos de que se por aquel se diera efectivo cumplimiento a las obligaciones contraídas como consecuencia de la adjudicación del Programa, sí ha quedado debidamente acreditado el incumplimiento por parte de la AIU del AR-13 de las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de Agente Urbanizador derivadas del convenio y de la normativa urbanística puesto que el desistimiento de la misma en la tramitación del Proyecto de Reparcelación ha impedido que pudiera comenzarse la ejecución de las obras





de urbanización, obligación contractual esencial contraída por la Agrupación de Interés Urbanístico AR-13 del POM de Manzanares mediante la estipulación 2 del Convenio Urbanístico.

- Finalmente, y en cuanto a la causa tipificada en la letra h) del artículo 111 TrLCAP que hace referencia a las causas de resolución que se establezcan expresamente en el contrato, la estipulación 5 del convenio suscrito dispone en su punto primero que será motivo de resolución de la adjudicación del PAU la demora de la AIU en el cumplimiento de sus obligaciones cuando aquella haga imposible finalizar la actuación dentro de los doce meses siguientes a la conclusión de los plazos previstos para la finalización del Programa.

Apreciada la concurrencia de dos causas de resolución contractual diferentes en el expediente municipal remitido, habrá de tenerse en cuenta la doctrina reiterada 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). No obstante, dada la íntima relación que en el presente caso presentan las causas de resolución invocadas, y teniendo en cuenta que es el incumplimiento de una obligación esencial la que determina que se dé el presupuesto de hecho al que alude la estipulación quinta del convenio, procedería tomar como causa de resolución el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP.

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

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

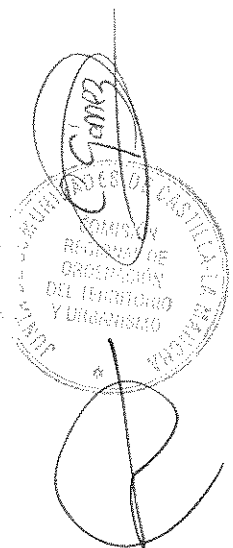
En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que, de acuerdo con el informe técnico municipal de 16 de diciembre de 2020, ni siquiera se han iniciado las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de 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 113.4 del TrLCAP, que establece que "*Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada*".



En relación con el precepto expuesto, el Secretario General del Ayuntamiento de Manzanares, en su informe de fecha 30 de noviembre de 2020, manifiesta que procede la incautación de la garantía constituida de forma automática y no vinculada al resarcimiento de daños y perjuicios, al haber quedado acreditada la imputación directa y exclusiva del agente urbanizador en el incumplimiento de las previsiones contenidas en el PAU del AR-13, señalando que la estipulación 5.4 del propio convenio urbanístico *"contiene una expresa y clara previsión que permite entender que en el mismo existe una cláusula penal pactada, en virtud de la cual el incumplimiento culpable del adjudicatario del PAU confiere a la Administración la potestad de proceder a una incautación automática y total de la garantía por él depositada, ajena al deber de resarcimiento de los perjuicios efectivamente producidos y su magnitud"*.

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





*causa exoneradora de su responsabilidad". [ ] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".*

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

*"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».

#### 16. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión expresa su agradecimiento a las Ponentes por su exposición y abre el turno de ruegos y preguntas. Interviene el representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha para trasladar a la Consejería de Fomento su felicitación por la reciente aprobación de la Ley de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas. Y no formulándose ningún ruego ni pregunta, agradece la presencia de los miembros asistentes y da por concluida la sesión siendo las diez horas y veinte minutos del día veintiséis de febrero de dos mil veintiuno.

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

