



Acta 3/2021

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENCIA:

D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento. Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

D^a. Paloma Heredero Navamuel, Secretaria General de la Consejería de Fomento. Vicepresidenta segunda de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

VOCALES:

D^a María Soledad Pinedo Ayala, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

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

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

D^a. Helena Fernández López, en representación de la Consejería competente en materia de educación.

D. Jesús Irala Santos, en representación de la Consejería competente en materia de cultura.

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

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

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

D. Francisco Armenta Menéndez, en representación de la Consejería competente en materia de bienestar social.

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

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

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

D. Fernando Acedo-Rico Henning, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

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

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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

D. Luis Manuel Benavides Parra, Decanato de Castilla-La Mancha del Colegio de Registradores de España.

D^a. Patricia Fernández Montaña, Consejería competente en materia de bienestar social.

D. Leopoldo Ortega Rodríguez, en representación de la Consejería competente en materia de incentivos empresariales en Albacete.

D^a Paula Isabel Pérez Lázaro, responsable de la Unidad de Acompañamiento Empresarial de Albacete.

D. Andrés Vera Gómez, en representación de la Consejería competente en materia de incentivos empresariales en Cuenca.

D. Jesús Moreno Ortiz, responsable de la Unidad de Acompañamiento Empresarial de Cuenca.

D^a. Araceli González Luna y D. Francisco Costa Belinchón, en representación del Ayuntamiento de Belinchón (Cuenca).

PONENTES:

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

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

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y cinco minutos del día **30 de abril 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 **26 de marzo de 2021**.
2. **Complejo Socio-Sanitario de Referencia en Cronicidad y Excelencia de Cuidados (CREAR), en el municipio de Albacete**, promovido por la mercantil AJAM SERVICIOS INTEGRALES, S.L. Informe propuesta de declaración de proyecto prioritario al amparo del artículo 10 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios de Castilla-La Mancha.
3. **Instalación de Tratamiento de Residuos y Aprovechamiento Energético en el municipio de Belinchón (Cuenca)**, promovido por la mercantil GESTCOMPOST CENTRO, S.L. Informe propuesta de declaración de proyecto prioritario al amparo del artículo 10 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios de Castilla-La Mancha.
4. **Plan Parcial de Mejora del sector industrial SUB-CO-08, Los Pradillos II, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo)**. Informe según el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 07/21 TO).
5. **Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo) en lo relativo a los usos compatibles y prohibidos en el Suelo Rústico de Especial Protección**. Informe según los artículos 10 y 36.2 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 27/20 TO).
6. **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad de actuación UA-03 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo)**. Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 24/20 TO).
7. **Modificación Puntual nº20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Yébenes (Toledo)**. Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 10/15 TO).
8. **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 39.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 22/20 TO).
9. **Desclasificación del Sector Industrial SI-2 de la Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mascaraque (Toledo)**. Informe según la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la LOTAU (Exp: DS 1/21 TO).
10. **Calificación Urbanística para ampliación de la subestación transformadora de 66/20 Kv (STR El Salobral) en el polígono 90, parcelas 5204, suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete**. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp.: SR 02/21 AB).
11. **Calificación Urbanística para construcción de nave almacén de aperos en el polígono 13, parcela 35, en suelo no urbanizable de protección estructural agrícola e hidrológica del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas**. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp.: SR 16/21 CR).





12. **Calificación Urbanística para construcción de embalse para riego en la parcela 1005 del polígono 25, en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP.-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp.: SR 21/21 AB).
13. **Calificación Urbanística para instalación de dos puntos de recarga de vehículos eléctricos en área de servicio Santa Ana, situada en la autovía A-4 p.k. 112, en el término municipal de Madridejos (Toledo).** Informe según el artículo 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (Exp: SR 15/21 TO).
14. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Magán (Toledo).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES.PAU 3/21 TO).
15. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-1 del Sector 12 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES.PAU 4/21 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^a Paloma Heredero Navamuel, Vicepresidenta segunda de la misma, explicando que será la encargada de ejercer la presidencia de la Comisión durante la exposición, deliberación y votación del punto quinto 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 Concejal 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 hace la indicación de que es la primera Comisión Regional en tratar, por un lado, la valoración de declaración como prioritarios de dos proyectos al amparo de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios de Castilla-La Mancha, que suponen una importante inversión y creación de empleo en los municipios de Albacete y Belinchón (Cuenca) en los que se pretenden implantar, con la finalidad de agilizar su tramitación y coordinar la actuación de las distintas Administraciones implicadas en este proceso, y, por otro lado, informar la desclasificación de Sectores en el término municipal de Mascaraque (Toledo) a instancias de su Ayuntamiento, al amparo de la modificación introducida por la citada ley, al objeto de mantenerlos en su situación de origen, como suelo rústico, en respuesta a la actual demanda del sector primario.





1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 26 de marzo de 2021.

A continuación, el Vicepresidente primero da por leída el acta 2/2021, correspondiente a la sesión celebrada el 26 de marzo de 2021, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba con unanimidad en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D. Tomás Saura Aparici, Jefe de Área, y D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico, ambos funcionarios de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de los representantes del Ayuntamiento de Belinchón (Cuenca) y de las Administraciones sectoriales afectadas por la declaración de proyectos prioritarios a tratar en la presente sesión, así como de los responsables de las Unidades de Acompañamiento Empresarial de Albacete y Cuenca en relación con los mismos, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 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,

2. Complejo Socio-Sanitario de Referencia en Cronicidad y Excelencia de Cuidados (CREAR), en el municipio de Albacete, promovido por la mercantil AJAM SERVICIOS INTEGRALES, S.L. Informe propuesta de declaración de proyecto prioritario al amparo del artículo 10 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios de Castilla-La Mancha.

Tras la introducción del presente punto del orden del día, el Vicepresidente primero cede la palabra a los representantes de las Consejerías con competencias en materia de patrimonio histórico y cultural, territorial y urbanística, y ambiental, que intervienen para exponer a la Comisión el contenido de los informes de ponencia emitidos al respecto, todos ellos favorables a la viabilidad del proyecto sometido a valoración, que se incorporan al presente acta como anexo a este acuerdo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 5/2020, de 24 de julio (Anexo I). Durante la exposición se incorporan a la sesión D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda, D^a. Belén López Donaire y la representante de la Consejería competente en materia de educación, D^a. Helena Fernández López.

A continuación, toman la palabra D. Leopoldo Ortega Rodríguez, representante de la Consejería con competencias en economía, empresas y empleo en Albacete, y D^a. Paula Pérez Lázaro, la tramitadora del expediente por parte de la Unidad de Acompañamiento Empresarial de esta Provincia.

La Ponente informa que la empresa AJAM SERVICIOS INTEGRALES S.L, solicitó la declaración de proyecto prioritario el día 19 de noviembre de 2020, aportando junto a la solicitud, entre otra documentación, la correspondiente memoria del proyecto de inversión, así como la declaración responsable de mantenimiento de los compromisos de inversión y empleo.

El proyecto cuya declaración se solicita consiste en la construcción y explotación directa de un complejo sociosanitario especializado en el tratamiento y cuidado de personas con enfermedades crónicas, proporcionando asistencia a patologías como demencias y otras enfermedades neurodegenerativas, enfermedades crónicas invalidantes, daño cerebral adquirido y envejecimiento y





sus patologías relacionadas. Como elemento principal del mismo, se proyecta la construcción de un edificio de mayor envergadura para albergar un centro sociosanitario residencial, de media y larga estancia, que contará con 225 plazas residenciales y 158 plazas de estancia diurna distribuidas en las distintas unidades, en el que se proporcionará un conjunto de cuidados sociales y sanitarios de larga duración. Junto a este centro sociosanitario, se ubicará un centro clínico polivalente, en el que se ubicarán consultas externas de determinadas especialidades, así como una unidad para el radiodiagnóstico por imagen, quirófanos y una gran zona de rehabilitación especializada, además de un centro de investigación y un centro de formación de última generación. Este complejo se ubicará en el paraje “La Dehesa” que cuenta con una superficie aproximada de 90.0000 m².

Uno de los puntos fuertes del proyecto propuesto es la generación de empleo, pues contempla la creación de 200 puestos de trabajo cuando éste opere al 100% de su capacidad, superando los 50 puestos de trabajo fijos y a jornada completa en una primera fase. La inversión estimada para su puesta en marcha es de aproximadamente 26 millones de euros, de los cuales unos 21 millones y medio corresponden a inversión en activos fijos, lo que asegura la fijación de la actividad al área prevista de implantación. La Ponente manifiesta, asimismo, que:

1. El proyecto cumple ampliamente con los requisitos de inversión y empleo en un sector económico estratégico para la región, de acuerdo a la Ley 5/2020 y al Acuerdo de Gobierno que la desarrolla.
2. El proyecto se alinea, además, con la política de la Unión Europea contemplada en el Plan de Recuperación para Europa, y que se plasma en nuestro país a través del Plan España Puede, apostando por una nueva economía de los cuidados y por proyectos que consigan modernizar el sistema de atención a personas dependientes o supongan la implementación de nuevas infraestructuras residenciales.
3. El impacto económico, social y medioambiental de este proyecto queda acreditado en la memoria, tratándose de un proyecto respetuoso con el medio en el que se ubica, y planteando unas instalaciones socialmente responsables.

Al concluir su exposición, la Ponente formula la propuesta favorable a la declaración de proyecto prioritario por parte de la Consejería competente en materia de economía, empresas y empleo, quedando afectada a la aceptación y cumplimiento por parte del promotor de los compromisos expresados en su intervención y que se contienen en el informe de ponencia presentado.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la Ponente y de los informes de ponencia, que recogen los condicionantes manifestados por las Administraciones sectoriales a través de las intervenciones de sus representantes, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios de Castilla-La Mancha, a la vista de los informes de ponencia presentados, emitidos en virtud del artículo 9.2 de la citada Ley, oídos los ponentes de las Consejerías con competencia en materia territorial y urbanística, ambiental, de patrimonio histórico y cultural, y económica y empresarial, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:





- INFORMAR el proyecto presentado por la mercantil AJAM SERVICIOS INTEGRALES, S.L., para su implantación en el municipio de Albacete, asumiendo como propio el contenido de los informes de ponencia presentados, que se adjuntan como anexo al presente acuerdo.
- PROPONER al órgano competente la declaración de proyecto prioritario del Complejo Socio-Sanitario de Referencia en Cronicidad y Excelencia de Cuidados (CREAR), lo que implica la obtención de la calificación urbanística prevista en la normativa de ordenación territorial y urbanística, condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en los citados informes de ponencia, así como a la aceptación y el cumplimiento, por parte del promotor, de los siguientes compromisos:

- Llevar a cabo la construcción, puesta en marcha y gestión directa de un complejo sociosanitario especializado en el tratamiento y cuidado de personas con enfermedades crónicas, proporcionando asistencia a patologías como demencias y otras enfermedades neurodegenerativas, enfermedades crónicas invalidantes, daño cerebral adquirido y envejecimiento, con las características especificadas en la memoria.
- Realizar una inversión en activos fijos de 21 millones de euros.
- Acometer la inversión en la infraestructura eléctrica planteada en este proyecto, siempre que se declare la utilidad pública del mismo.
- Realizar las inversiones en el término municipal de Albacete, y en concreto, en la parcela con referencia catastral 1082001XJ0108S0001FG.
- Crear al menos un total de 52 puestos de trabajo en el nuevo establecimiento, siendo que al menos 30 deben ser puestos de trabajo fijos a jornada completa, en su primera fase.
- Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de tres años desde que la empresa cuente con las autorizaciones y licencias necesarias para iniciar la ejecución del proyecto.

Respecto de la solicitud de declaración de utilidad pública e interés social, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda que no procede dicha declaración por este órgano colegiado, y que, por tanto, se remita el expediente a la Consejería con competencias en la materia del proyecto a efectos de su valoración y tramitación, si procede, ante el Consejo de Gobierno».

3. Instalación de Tratamiento de Residuos y Aprovechamiento Energético en el municipio de Belinchón (Cuenca), promovido por la mercantil GESTCOMPOST CENTRO, S.L. Informe propuesta de declaración de proyecto prioritario al amparo del artículo 10 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios de Castilla-La Mancha.

Tras la introducción del presente punto del orden del día, el Vicepresidente primero cede la palabra a los representantes de las Consejerías con competencias en materia territorial y urbanística, de





patrimonio histórico y cultural, y ambiental, que intervienen para exponer a la Comisión el contenido de los informes de ponencia emitidos al respecto, todos ellos favorables a la viabilidad del proyecto sometido a valoración, que se incorporan al presente acta como anexo a este acuerdo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 5/2020, de 24 de julio (Anexo II). Durante la exposición se incorporan a la sesión el representante del Consejo de la Abogacía de Castilla-La Mancha y D. Fernando Acedo-Rico Henning.

A continuación, toma la palabra D. Jesús Moreno Ortíz., responsable de la Unidad de Acompañamiento Empresarial de Cuenca y tramitador del expediente, que informa que la empresa GESTCOMPOST CENTRO S.L solicitó la declaración de proyecto prioritario el día 30 de diciembre de 2020, aportando junto a la solicitud, entre otra documentación, la correspondiente memoria del proyecto de inversión, así como la declaración responsable de mantenimiento de los compromisos de inversión y empleo.

El proyecto cuya declaración se solicita consiste en la instalación de una planta de tratamiento de residuos y aprovechamiento energético, que gestionará subproductos orgánicos de origen industrial, subproductos de animales no destinados a consumo humano, y una amplia tipología de residuos no peligrosos, tales como deyecciones ganaderas, residuos de la industria agroalimentaria, lodos de depuración urbanas e industriales, y residuos sólidos municipales. Señala, así mismo, que esta instalación producirá como productos finales tanto energía de origen renovable y sostenible (biogás) como fertilizantes agrícolas de diversa tipología (compost, enmiendas orgánicas, fertilizantes órgano-minerales, etc.), enviándose a plantas externas los residuos que no sean tratables en la propia instalación para su tratamiento, reutilización o disposición en vertedero, de tal manera que esta instalación favorecerá la economía circular, la sostenibilidad, el aprovechamiento y la valorización de residuos y subproductos reintroduciéndolos al sistema productivo.

El volumen de inversión total del proyecto propuesto asciende a 4.197.653-€, sin contar con el desembolso en maquinaria móvil o susceptible de traslado, como pueden ser los equipos de presión y tratamiento, y generará la creación de al menos 5 puestos de trabajo directos, fijos y a jornada completa, habiéndose comprometido el promotor a desarrollar un Plan de Igualdad. El Ponente manifiesta, asimismo, que:

1. El proyecto cumple ampliamente con los requisitos de inversión y empleo en un sector económico estratégico para la región, de acuerdo a la Ley 5/2020 y al Acuerdo de Gobierno que la desarrolla.
2. El proyecto se alinea con la Estrategia Española de Economía Circular, “España Circular 2030”, publicada el 2 de junio de 2020, que marca entre otros objetivos, el de recortar un 15% la generación de residuos respecto a 2010, sentando las bases para impulsar un nuevo modelo de producción y consumo.
3. Este proyecto entra dentro de la Estrategia de Economía Circular de Castilla-La Mancha (Decreto 17/2021, de 2 de marzo) y coincide plenamente con el eje de actuación en su línea de recuperación, valorización materia energética y reciclaje de residuos.
4. Se crearán un impacto positivo en materia de empleabilidad en la zona, creando así puestos de trabajo, directos e indirectos.



5. Se beneficiarán económicamente de esta actividad, el sector privado de la zona como comercios, servicios, hoteles, etc., así como a entidades locales, aportando un aumento de recursos financieros a las arcas públicas.

Al concluir su exposición, el Ponente formula la propuesta favorable a la declaración de proyecto prioritario por parte de la Consejería competente en materia de economía, empresas y empleo, quedando afectada a la aceptación y cumplimiento por parte del promotor de los compromisos expresados en su intervención y que se contienen en el informe de ponencia presentado.

Seguidamente intervienen los representantes del Ayuntamiento de Belinchón que manifiestan el gran interés que supone este proyecto como elemento dinamizador de la economía del propio Municipio y de las zonas más cercanas, por cuanto Belinchón no dispone de empresas suficientes para prestar los servicios que va a demandar este proyecto en su construcción y que, por tanto, deberán proveerse de las empresas de los alrededores, subrayando que este proyecto cuenta con el apoyo necesario de esta Corporación para favorecer su implantación en su término municipal, habiéndose realizado un seguimiento previo municipal al promotor durante toda la tramitación del mismo para que así sea, señalando que este proyecto supondrá en sus distintas fases una fuente de generación de empleo, de riqueza y de actividad para toda la comarca.

Interviene D^a. Soraya Corroto Medina, representante de la Dirección General de Desarrollo Rural, al objeto de solicitar que conste de forma expresa en el acta tanto el interés de la Consejería con competencias en materia de agricultura para que se declare como prioritario el proyecto de referencia, así como el apoyo de esta Consejería para la tramitación de la declaración de utilidad pública e interés social del mismo por el órgano competente.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por el Ponente y de los informes de ponencia, que recogen los condicionantes manifestados por las Administraciones sectoriales a través de las exposiciones de sus representantes, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios de Castilla-La Mancha, a la vista de los informes de ponencia presentados, emitidos en virtud del artículo 9.2 de la citada Ley, oídos los ponentes de las Consejerías con competencia en materia territorial y urbanística, ambiental, de patrimonio histórico y cultural, y económica y empresarial, así como a los representantes del Ayuntamiento de Belinchón (Cuenca), la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

- **INFORMAR** el proyecto presentado por la mercantil GESTCOMPOST CENTRO, S.L., para su implantación en el municipio de Belinchón, asumiendo como propio el contenido de los informes de ponencia presentados, que se adjuntan como anexo al presente acuerdo.
- **PROPONER** al órgano competente la declaración de proyecto prioritario de la Instalación de Tratamiento de Residuos y Aprovechamiento Energético, lo que implica la obtención de la calificación urbanística prevista en la normativa de ordenación territorial y urbanística, condicionada al cumplimiento de los requisitos establecidos en los citados informes de ponencia, así como a la aceptación y el cumplimiento, por parte del promotor, de los siguientes compromisos:





- Llevar a cabo la construcción, puesta en marcha y gestión directa de una planta de tratamiento de residuos y aprovechamiento energético. Una empresa que gestionará los subproductos orgánicos de origen industrial, subproductos de animales no destinados a consumo humano y diversos residuos no peligrosos. Como resultado de esto generará energía de origen renovable y sostenible (Biogas) y fertilizantes agrícolas de diversa tipología. Este proyecto se realizará con las características especificadas en la memoria y con al menos una inversión de 4.197. 653€
- Acometer la inversión en la infraestructura eléctrica planteada en este proyecto, siempre que se declare la utilidad pública del mismo.
- Realizar las inversiones en el término municipal de Belinchón, y en concreto, en el polígono 602 parcelas 13,14,15,16 y 20.
- Realizar una inversión en activos fijos de al menos 4.197.653€
- Crear un total de 5 puestos de trabajo en el nuevo establecimiento, siendo que al menos 3 deben ser puestos de trabajo fijos a jornada completa.
- Finalizar las inversiones y cumplir todas las condiciones establecidas en un plazo máximo de dos años desde que la empresa cuente con las autorizaciones y licencias necesarias para iniciar la ejecución del proyecto.

Respecto de la solicitud de declaración de utilidad pública e interés social, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda que no procede dicha declaración por este órgano colegiado, y que, por tanto, se remita el expediente a la Consejería con competencias en la materia del proyecto a efectos de su valoración y tramitación, si procede, ante el Consejo de Gobierno».

Al finalizar el debate correspondiente a los proyectos prioritarios, el Vicepresidente primero agradece la asistencia a la Comisión Regional y su participación en ella a los representantes del Ayuntamiento de Belinchón y de la Consejería con competencias en materia de economía, empresas y empleo en las provincias de Albacete y de Cuenca, así como a los responsables de las respectivas Unidades de Acompañamiento Empresarial, que abandonan la sesión.

4. Plan Parcial de Mejora del sector industrial SUB-CO-08, Los Pradillos II, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 07/21 TO).

D. Tomás Saura Aparici interviene de nuevo para exponer el cuarto 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 6 de abril de 2021, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa.

El Ponente expone que el Sector SUB CO-08 se sitúa al Este del término municipal de Illescas, limitando al Sur con la carretera CM-4010 que une con Yeles, al Norte con el arroyo de Bobadilla, al Este con el sistema general de infraestructura relativa a la línea de Alta Tensión de 220 KV, y al Oeste





con la autovía A-42, discurriendo en el Noroeste del Sector la vía pecuaria “Camino de Torrejón”. El objetivo del presente Plan Parcial de Mejora es la creación de un sector destinado a la industria logística con posibilidad de terciario en las inmediaciones de la autovía A-42 Toledo-Madrid.

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 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, INFORMAR FAVORABLEMENTE la Alternativa Técnica presentada por la mercantil Inmobisanro, S.L. para el Plan Parcial de Mejora del Sector de Suelo Urbanizable SUB-CO-08 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), conocido como Los Pradillos II, en fase de concertación interadministrativa, al considerar justificados los cambios de la ordenación del Sector propuestos consistentes en dar respuesta a las nuevas demandas del mercado de la industria logística, manteniendo el coeficiente de edificabilidad establecido en el planeamiento actual, dando un mejor cumplimiento a los estándares de calidad urbana, tanto en espacios verdes como en equipamiento dotacional público, y modificando los sistemas generales viarios para conectar adecuadamente con la autovía A-42 y los sectores colindantes a desarrollar.

Una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Illescas, se deberá remitir el expediente completo, al afectar tanto a la ordenación detallada como a la estructural, y a la ubicación de las zonas verdes, solicitando el informe previo y vinculante del artículo 38.3 y 39.3 del TrLOTAU, y 139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento».

5. Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo) en lo relativo a los usos compatibles y prohibidos en el Suelo Rústico de Especial Protección. Informe según los artículos 10 y 36.2 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: 27/20 TO).

Antes de proseguir con la sesión, conforme a lo indicado al inicio de la presente sesión, D. José Antonio Carrillo Morente se ausenta de la sala y cede la palabra a la Vicepresidenta segunda de la Comisión Regional, D^a. Paloma Heredero Navamuel, que da paso a la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día por parte de D. Tomás Saura Aparici, el cual, 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 30 de abril de 2021, señala que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa.

La presente Modificación puntual tiene por objeto, en primer lugar, la corrección de los errores formales detectados en el Título V, “*Normas reguladoras de la ordenación en suelo rústico*”, del documento de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, así como la adaptación a la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico; en segundo lugar, la incorporación





Acta 3/2021

del uso dotacional privado como permitido en aquellas categorías de suelo rústico de especial protección donde ya estaba permitido el uso dotacional público; y, por último, la prohibición del uso de granjas intensivas de porcino por falta de capacidad de acogida para este tipo de ganadería intensiva en el citado Municipio.

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 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, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR** la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina relativa a los usos compatibles y prohibidos en Suelo Rústico de Especial Protección, en fase de concertación administrativa, con las siguientes consideraciones:

- Se observa que, a pesar de la denominación como “Modificación Puntual del POM de Talavera de la Reina relativa a los usos compatibles y prohibidos en Suelo Rústico de Especial Protección”, la misma también afecta a artículos correspondientes a usos en suelo rústico en general y a algún artículo relativo al suelo rústico de reserva.
- Dado que la prohibición del uso de granjas intensivas de porcino se basa, según la justificación aportada en la memoria, en un “Estudio de la capacidad de acogida para ganadería porcina intensiva en el municipio de Talavera de la Reina” realizado por la UCLM, se deben aportar, al menos, las conclusiones del mismo, en relación con la decisión de prohibir este uso concreto.
- Aunque la modificación de los artículos 307, 308, 309 y 310, relativos a los SRNUP Natural, Paisajística, Estructural Agrícola y Estructural de Actividades Extractivas respectivamente, que prohíbe expresamente los usos de “parques de maquinaria, instalaciones de defensa y cementerios” se deba a su coordinarlos con la matriz de usos del artículo 315, que ya los prohibía, se considera necesario recabar informe del Ministerio de Defensa al respecto, ya que, como indica el artículo 103.4, “este tipo de instalaciones suele definirse por el Ministerio de Defensa y de Interior”.
- A pesar de que uno de los objetivos de esta modificación, según la memoria aportada, es la adaptación a la Orden 4/2020 por la que se prueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, se observa que algunos usos no se adaptan a la misma, como por ejemplo, la superficie mínima en SRNUEP o la ocupación máxima para las obras, construcciones e instalaciones adscritas a usos terciarios y reguladas en el art. 112 de las NN.UU. Al respecto, si se decide no adaptarse de manera completa a dicha Orden, debe motivarse convenientemente en la justificación de la propuesta.





- Tampoco queda justificada la supresión del uso dotacional público “Mercado Nacional de Ganados”. Sin perjuicio de que sea una decisión basada en el interés público local, que no se cuestiona, al menos la misma debe quedar igualmente justificada en la memoria.
- Respecto a la prohibición del “uso industrial de actividad extractiva” (art. 305), se recuerda que, según el artículo 122 de la Ley 22/1973 de Minas, cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico.
- En la modificación del apartado 5.d del artículo 108, no se entiende a qué se refiere la indicación “sin calificación específica” añadida respecto a la “resolución del abastecimiento mediante sistemas de energía renovable u otros que eviten la instalación de conductos o tendidos”.
- En el cuadro síntesis de los usos recogido en el artículo 315, respecto a las condiciones de uso en SRNUP Cultural, ahora se prohíbe el uso recreativo relativo a “recreo concertado, camping, actividades deportivas, circuitos especiales, caza y pesca” que antes estaba permitido “con sometimiento a informe ambiental”. Esta modificación también debe motivarse en la justificación de la propuesta, ya que no se menciona nada al respecto.
- En el mismo cuadro del artículo 315, debe eliminarse la palabra “clasificada” en relación con la “actividad industrial y productiva” de los usos industriales, de acuerdo con la modificación del artículo 104 propuesta.
- En el mismo cuadro del artículo 315, respecto al uso residencial, conviene añadir a la “vivienda unifamiliar” la condición de estar “vinculada a una explotación agrícola y ganadera”, ya que en ningún otro caso es autorizable según el artículo 109 de las NN.UU.
- En el cuadro correspondiente al SRNUP Paisajística, debe eliminarse la remisión al artículo 307.2.c, ya que se refiere al SRNUP Natural, y especificar qué significan los dos asteriscos que aparecen en algunos de los usos compatibles en esta categoría de suelo según la misma tabla.
- Además, se han detectado los siguientes errores en la documentación aportada:
 - En el apartado I. Introducción, penúltimo párrafo: el Título al que pertenecen los artículos 98 al 114 es el Título II, no el Título I como se indica.
 - En el apartado 3. Memoria Justificativa, en el punto 13, modificación del artículo 305, falta la palabra “extractiva” respecto a la actividad de uso industrial incompatible.
 - En el mismo apartado, en el punto 15, respecto a la modificación del apartado c) del artículo 307, se repite dos veces el texto “prohibido uso de parques de maquinaria, instalaciones de defensa y cementerios”.
 - En el punto 19, está mal el título del artículo 311, ya que regula el suelo rústico no urbanizable de protección de “infraestructuras y equipamientos”, no de “protección cultural”.
 - En el punto 21, la nueva redacción del artículo 315 recoge dos veces las condiciones de los usos en suelo rústico de reserva, al principio y al final del mismo.





Tras la aprobación inicial de la dicha Modificación Puntual, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina deberá solicitar la aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, según disponen los artículos 37 del TrLOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento, acompañando dicha solicitud con el documento técnico en soporte papel y digital, debidamente diligenciado de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento y copia del expediente administrativo completo, debidamente autenticado».

6. **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la unidad de actuación UA-03 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: 24/20 TO).**

Se incorpora nuevamente el Vicepresidente primero de la Comisión para continuar presidiendo la sesión, cediendo el turno de palabra nuevamente a D. Tomás Saura Aparici, que da cuenta del sexto punto del orden del día, haciendo un resumen de los antecedentes, objeto y conclusiones expuestos en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 30 de abril de 2021, manifestando que el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora que incluye el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora a informar por esta Comisión Regional es la unidad de actuación de Suelo Urbano No Consolidado UA 03 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas.

La ordenación que propone este Plan Especial de Mejora mantiene la ordenación estructural del POM en cuanto a localización, uso global, superficie total de la unidad y superficie de sistemas generales, pero modifica el coeficiente de edificabilidad, la densidad y el tanto por ciento de vivienda libre y protegida. Además, se modifica la ordenación detallada, ya que se altera el aprovechamiento tipo de la unidad, disminuyéndolo frente al que se fija en la ficha del POM, se generan nuevas parcelas residenciales con una ubicación diferente a la establecida en la ficha, y se permite como uso pormenorizado compatible el terciario comercial en planta baja. Todo ello atendiendo a la necesidad detectada por el Ayuntamiento de Illescas de atender a la demanda actual y previsible futura de residencias de tamaño pequeño, con 1 o 2 dormitorios como máximo, ante una previsible crisis económica como consecuencia de las actuales circunstancias sociales y sanitarias.

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 38.3 y 39.3 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, 141.2 y 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, 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, pues se considera justificada la modificación de la ordenación estructural con respecto a la





establecida en el Plan de Ordenación Municipal ya que, como consecuencia de la realización de un estudio de mercado por parte del Ayuntamiento y la previsible crisis económica por las actuales circunstancias sociales y sanitarias, éste opta por la presentación de una nueva alternativa técnica que aumente el número máximo de viviendas con respecto a la alternativa técnica inicial, reduciendo el tamaño de las mismas a uno o dos dormitorios, sin superar la edificabilidad máxima permitida por el POM que, de hecho, y como consecuencia de la nueva ordenación propuesta, resulta menor que la edificabilidad prevista por éste, a la vez que se mantienen la superficies de las cesiones dotacionales, por lo que se cumplen los estándares de calidad urbana previstos en el TrLOTAU.

Además, se consideran subsanadas las cuestiones observadas en el Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de febrero de 2021 respecto a este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la UA-3 del POM de Illescas, informado en cumplimiento del artículo 10 del TrLOTAU.

También se considera justificada la modificación de las zonas verdes propuesta, ya que con la misma se genera una parcela de mayor permeabilidad con la trama urbana existente, creando una zona central abierta que conecta de manera visual las calles que rodean la manzana, a modo de plaza de carácter público.

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

7. Modificación Puntual nº20 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Yébenes (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: 10/15 TO).

Prosigue su intervención el 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 27 de abril de 2021, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional, previamente a su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, ya que conlleva la legalización de actuaciones urbanísticas irregulares.

El ámbito de aplicación de la modificación puntual está situado en la zona sureste del actual suelo urbano de Los Yébenes (Toledo), donde se concentra la mayoría de las industrias, y donde se ubica el actual polígono industrial municipal. Su objeto es la reclasificación de una zona de Suelo no Urbanizable de Especial Protección frente a la Edificación, y otra de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Interés Agrícola a Suelo Apto para Urbanizar.

La modificación puntual consiste, por un lado, en la eliminación de la banda de Suelo No Urbanizable de Especial Protección "Frente a la Edificación" alrededor del suelo urbano, y la eliminación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Interés Agrícola en una zona al sur del casco urbano entre la CM-4025, la N-401 y la vía pecuaria "Camino de Sevilla"; y, por otro, la creación de tres nuevos desarrollos en la zona sureste del casco urbano denominado S-37 y S-38 (sectores de suelo apto para urbanizarse de uso mayoritario industrial) y una unidad de actuación urbanizadora que recoge





las construcciones ya realizadas del polígono industrial (unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado de uso mayoritario industrial).

Al concluir su exposición, el Ponente formula a la Comisión la propuesta favorable respecto de la legalización de las actuaciones irregulares.

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 39.5 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, 120.3 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.k del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 20 de las Normas Subsidiarias de Los Yébenes (Toledo), previamente a su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, al considerar que se satisfacen los principios rectores de la actividad urbanística y se cumplen los estándares legales de calidad de la ordenación establecidos en el TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento.

Se recuerda que el requerimiento de la legalización implicará, en su caso, la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador, de conformidad con lo establecido en el artículo 179 del TrLOTAU».

8. 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 39.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: 22/20 TO).

D. Tomás Saura Aparici que da cuenta del octavo 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 30 de abril de 2021, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional por tratarse de una actuación que modifica zonas verdes.

Con fecha 6 de noviembre de 2020, el Plan Parcial de Mejora de la ordenación detallada del sector industrial SUB Co.07 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas fue informado favorablemente, en fase de concertación administrativa, por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El motivo de la redacción de esta "ADENDA" es la afección de la zona de dominio público del enlace a la A-42 sobre las zonas verdes DV01 y DV03 previstas en el ámbito, de manera que, ante la imposibilidad de mantener dichas zonas verdes por la realidad física existente y las zonas de dominio público resultantes fruto de la remodelación del enlace, se reubican las mismas, creando una nueva zona verde en la parte sur del sector en forma de bulevar con una superficie de 4.585,41 m².

Por tanto, "al tener que redistribuir las zonas verdes de una forma más lógica, se da una solución más acorde al viario para la totalidad del sector y en consecuencia el interés general del municipio, creando una parcela de mayor tamaño y llevando el viario al sur del sector para crear unas circulaciones





mejores para la actividad a desarrollar en el mismo. Además, se elimina la canalización de saneamiento existente que atraviesa el sector, desplazando el mismo hacia el bulevar, generando una red de saneamiento en línea recta, de manera que, aprovechando la ejecución de dicho bulevar se consiga una mejoría en la red de saneamiento sin generar trazados que atraviesen parcelas”.

En consecuencia, las innovaciones del Plan Parcial de Mejora del Sector SUB Co.07 respecto a las determinaciones de la ordenación detallada establecidas por el POM son: la modificación de la propuesta de trazado de los viales previstos, el cambio de emplazamiento de la parcela dotacional de equipamiento, y, por último, el cambio de emplazamiento de una de las parcelas dedicadas a zona verde prevista.

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 39.3 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, 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.j del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Parcial de Mejora de la ordenación detallada del Sector Industrial SUB.Co.07, Cárcavas I, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), respecto a la modificación de zonas verdes prevista en el mismo, al considerar justificada esta modificación con respecto a las previstas en el Plan de Ordenación Municipal para este ámbito, ya que la misma se debe a la imposibilidad de mantenerlas en la zona denominada como DV01 y DV03 por la realidad física existente y las zonas de dominio público resultantes fruto de la remodelación del enlace, debido a que en dichas zonas, según el Decreto 1/2015 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990 de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos, no se puede autorizar ninguna actuación. Por tanto, para dar cumplimiento a los estándares mínimos de calidad urbana establecidos en los artículos 31 del TRLOTAU y 22 del RPTRLOTAU, se reubican dichas zonas verdes creando una nueva zona verde en la parte sur del Sector en forma de bulevar, con una superficie de 4.585,41m², que cumple las condiciones establecidas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, y, además, favorece la circulación en el Sector y permite la mejora del trazado de la red de saneamiento, en línea recta por el mismo sin generar trazados que atraviesen parcelas.

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

9. Desclasificación del Sector Industrial SI-2 de la Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mascaraque (Toledo). Informe según la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la LOTAU (Exp: DS 1/21 TO).

Interviene D. José Antonio Carrillo Morente para señalar que es la primera vez que se ve este tipo de expedientes en la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cediendo la palabra





de nuevo a D. Tomás Saura Aparici. El Ponente da cuenta del siguiente punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto y antecedentes de hecho del presente expediente, indicando que el mismo ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Pleno del Ayuntamiento de Mascaraque (Toledo), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el apartado 1.c) de la Disposición Adicional Quinta 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.

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 la Disposición Adicional Quinta 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, y 9.1.x 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 desclasificación del Sector Urbanizable Industrial SI-2 de la Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Mascaraque (Toledo), incoada por el Ayuntamiento de Mascaraque, al concurrir los requisitos previstos en la Disposición Adicional Quinta del TrLOTAU, y haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para la programación del citado Sector en la fecha de entrada en vigor de dicha Norma, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

PRIMERA. – El régimen jurídico aplicable al expediente de referencia viene constituido por lo dispuesto en el apartado primero de la Disposición Adicional Quinta 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 que presenta el siguiente tenor literal:

“1. Los terrenos clasificados como urbanizables que, a la fecha de entrada en vigor de esta ley se encuentren sin programar, pese a haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello, podrán ser objeto de desclasificación a suelo rústico por medio de procedimiento específico que, fundamentado en un documento compuesto de memoria informativa y justificativa y planos, se someterá a los siguientes trámites:

- a. *Incoación por acuerdo del Pleno del municipio correspondiente.*
- b. *Sometimiento a información pública por plazo de veinte días, con simultánea audiencia a los titulares de derechos reales sobre los terrenos afectados.*
- c. *Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- d. *Resolución por el Pleno del municipio correspondiente.*

Para estos procedimientos no será necesario el sometimiento a evaluación ambiental en los términos contemplados en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, siempre que su resultado sea el mantenimiento de la clasificación y de la situación originaria del suelo afectado.”





El precepto reproducido, que se introduce mediante el número diez de la disposición final primera de la Ley 5/2020, 24 julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha («D.O.C.M.» 31 julio) prevé un procedimiento de desclasificación específico para aquellos sectores de suelo urbanizable en los que hubieran transcurrido los plazos legalmente establecidos para su programación posibilitando que, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, los citados sectores de suelo urbanizable puedan clasificarse como suelo rústico.

SEGUNDA. - Como hemos visto en la Consideración precedente, el procedimiento de desclasificación de sectores de suelo urbanizable se sujeta a una serie de trámites específicos que se relacionan en el apartado 1 de la D.A. Quinta del TrLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Mascaraque 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 la mencionada Disposición. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 5 de noviembre de 2020, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de veinte días hábiles a los interesados habiéndose sometido asimismo al trámite de información pública mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha (DOCM nº3 de 7 de enero de 2021) y en un periódico de gran difusión. En relación al resultado del trámite de información pública cabe señalar que consta en el expediente certificado suscrito por la Secretaria de la Corporación de fecha de 11 de marzo de 2021 en el que se señala que no se ha producido alegación alguna.

Asimismo, y con carácter previo al acuerdo del Pleno por el que se incoa el expediente de desclasificación, obran en el expediente informe técnico de 2 de octubre de 2020 sobre el proyecto de desclasificación elaborado, así como de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha de 5 de octubre de 2020 acerca del procedimiento legalmente establecido para la desclasificación.

Finalmente, cabe señalar que el último párrafo de la DA 5ª TrLOTAU establece la innecesaridad de que el expediente sea sometimiento a evaluación ambiental en los términos contemplados en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, siempre que su resultado sea el mantenimiento de la clasificación y de la situación originaria del suelo afectado.

TERCERA. - Vistos los aspectos procedimentales, procede analizar el expediente remitido desde un doble punto de vista formal y de fondo.

Por un lado, y en cuanto a la documentación aportada, el expediente de desclasificación remitido, incluye la siguiente documentación:

- Documento de desclasificación del Sector Industrial SI-2 de Mascaraque (Toledo) redactado por los arquitectos Lluc e Ignacio Álvarez Teixidor y José Germán Marcos Rubinat, en agosto de 2020.
- Planos actualizados en los que se incorpora el Sector SI-2 como Sector desclasificado.

En este sentido, la DA 5ª del TrLOTAU establece que la desclasificación se fundamentará en un documento compuesto de memoria informativa y justificativa y planos, cumpliendo por tanto la documentación remitido con lo dispuesto en la norma. No obstante, se observa que en los planos aportados el sector SI-2 aparece como suelo industrial desclasificado, siendo más adecuado que el





mismo aparezca con la clasificación de suelo rústico de reserva que es la propuesta por el Ayuntamiento en el documento de desclasificación.

Por otro lado, y en cuanto a las cuestiones de fondo, según la documentación remitida, el Sector urbanizable SI-2 cuenta con una superficie de 44.864,40 m² y se encuentra situado al sur del municipio conformándose por las siguientes parcelas catastrales:

- Parte de la parcela 70 del polígono 23, con una zona en suelo rústico de reserva y otra en suelo urbanizable. (referencia catastral: 45095A0230007000001EU)
- Parte de la parcela 61 del polígono 23 con una zona en suelo rústico de reserva y otra en suelo urbanizable. (referencia catastral: 45095A023000610000WZ)
- Parte de la finca sita en la carretera CM-400, 17, finca registral con una zona en suelo urbano y otra en suelo urbanizable (referencia catastral: 116210VJ3916S0002PD)

En cuanto a la estructura de la propiedad, el ámbito completo pertenece a la mercantil Union Pilatus, SL.

La regulación específica del Sector se encuentra en el apartado 6 de la Revisión de Normas Subsidiarias que presenta el siguiente tenor literal:

“6.- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SI-1 Y SI-2

Se han definido en esta Revisión dos Sectores de Suelo Urbanizable. Sus condiciones de desarrollo son la siguientes:

Se deberán redactar y gestionar los correspondientes Plan Parcial, Proyecto de compensación y Proyecto de Urbanización de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento y dar cumplimiento al proceso de reparto de cargas y beneficios de acuerdo con la legislación vigente.

- *Uso principal: Industrial*
- *Otros usos compatibles con el principal según Ordenanza.*
- *Ordenanza urbanística de aplicación: Las derivadas del uso.*
- *Modo de actuación: Compensación.*
- *Edificabilidad Bruta: 1 m² construido/m² de suelo”*

La ordenanza actual de aplicación es la Ordenanza 4 “Industria y Servicios” que establece los siguientes parámetros:





ORDENANZA 4. INDUSTRIA Y SERVICIOS

CONDICIONES DE VOLUMEN.

PARCELA MINIMA	500 m2.
OCCUPACION MAXIMA	70% Sobre parcela neta.
ALTURA MAXIMA	10 metros, salvo casos especiales.
NUMERO DE PLANTAS	No se establece.
EDIFICABILIDAD	1 m2/m2 Sobre parcela neta.

TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION. Libre

RETRANQUEOS Caso de ser edificación aislada, se deberá respetar un retranqueo mínimo de 7 metros en todo el perímetro de la edificación.

CARACTER DE LA ZONA Industrial y de servicios. En el caso de uso compatible con el principal en actuaciones conjuntas de superficie igual o superior al 40% de la superficie del sector o unidad de actuación será necesario un estudio de detalle.

USOS PROHIBIDOS.

Se prohíbe el uso residencial exclusivo en la parcela, admitiéndose hasta un 10 % de edificabilidad dedicada a este uso como complementario y ligado al principal. Se permiten además los usos compatibles siguientes: oficinas, comercial, talleres, almacenes, docentes y vivienda ligada a la actividad principal.

FORMA DE ACTUACION.

Se actuará directamente construyendo en la parcela resultante del Plan Parcial o Estudio de Detalle correspondiente.

SUPERFICIE DE ACTUACION.

La señalada en el plano correspondiente.

MEDIDAS DE PROTECCION.

Será necesaria la instalación de sistemas de depuración de vertidos previos a la acometida a la red pública de saneamiento.



68





A efectos de justificar la desclasificación propuesta, el apartado 2 del documento remitido “Memoria Justificativa” señala que los terrenos cumplen con las condiciones fijadas en la Disposición Adicional Quinta del TrLOTAU, al encontrarse sin programar a fecha de 1 de agosto de 2020, fecha de entrada en vigor de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha. En este sentido, y respecto al transcurso de los plazos legales de programación a los que alude la citada DA, señala la memoria que la Revisión de Normas Subsidiarias vigente no establece para el desarrollo de los Sectores, no obstante, en los 23 años transcurridos desde la aprobación de la mencionada Revisión no se ha aprobado el Plan Parcial que habilitaría al desarrollo de los terrenos. Asimismo, se señala que la sociedad propietaria de los terrenos ha manifestado al Consistorio su intención de no desarrollar o urbanizar el Sector mediante la presentación de un Programa de Actuación Urbanizadora contando con una zona industrial urbana de expansión en terrenos de su propiedad al Noroeste de las naves existentes y pudiendo actuar, en caso de que fuera necesario, a través de calificación urbanística en suelo rústico. En este sentido, se reitera por el Ayuntamiento que la única utilidad del Sector sería la ampliación de la instalación industrial existente en suelo urbano inmediato, teniendo la citada actividad posibilidad de ampliación en el suelo urbano industrial, como se ha comentado.

Se destaca por el Consistorio igualmente la ausencia de peticiones de solares industriales en el municipio argumentado que el desarrollo de nuevas construcciones industriales no se adecua en la actualidad a polígonos de mínima entidad superficial, como el Sector cuya desclasificación se pretende, sino que se prima la concentración en polígonos industriales de mayor tamaño que garantizan la permanencia del valor inmobiliario.

Finalmente, se hace constar que la mayor parte de los terrenos integrantes del Sector SI-2 tienen desde hace años uso agrícola, con un olivar en perfecto estado y rendimiento, adjuntando una ortofoto del Sector en la que se puede comprobar este extremo.



Todos estos argumentos justifican la desclasificación del Sector de referencia proponiéndose su clasificación como suelo urbano de reserva.

En relación a los argumentos expuestos, cabe señalar, respecto a los requisitos legales para proceder a la desclasificación, que la DA 5ª del TrLOTAU condiciona la misma a que a fecha de 1 de agosto de 2020, fecha de entrada en vigor de la Ley 5/2020, 24 julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de





Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, los terrenos cuya desclasificación se pretenda se encuentren sin programar habiendo transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello.

En el supuesto que nos ocupa, tal y como señala el propio Consistorio, el planeamiento vigente en el municipio de Mascaraque no establece un plazo específico para el desarrollo de los Sectores. No obstante, se comparte el argumento esgrimido por el Ayuntamiento en base al cual se tienen por transcurridos los plazos legalmente previstos para el desarrollo equiparando estos al plazo de doce años establecido en el artículo 24.1 a) TrLOTAU a efectos de la previsión de desarrollo del planeamiento general. En este sentido, habiendo transcurrido 24 años desde la aprobación de la Revisión de Normas en la que se introducía este Sector Urbanizable Industrial, sin que el mismo se haya programado se entiende cumplido el requisito legalmente establecido.

Por otro lado, en cuanto a los argumentos proporcionados a efectos de la justificación de la conveniencia y oportunidad de la desclasificación propuesta, se entiende la misma suficientemente acreditada, más aun teniendo en cuenta que el único propietario del Sector ha manifestado su intención de no desarrollarlo mostrando su conformidad con la propuesta municipal mediante escrito de 22 de septiembre de 2020, anterior al inicio del procedimiento, y teniendo en cuenta asimismo el uso agrícola al que se destinan los terrenos integrantes del Sector desde hace años.

Asimismo, no hay nada que oponer a la argumentación efectuada en relación a la ausencia de demanda de solares industriales y a la no adecuación a la demanda actual del Sector por las características que el mismo presenta.

Finalmente, y en cuanto a la clasificación propuesta como suelo rústico de reserva, la Disposición Transitoria Segunda "Regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento" del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, establece que:

"Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

- a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.*
- b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento."*

En el supuesto que nos ocupa, en la documentación remitida por el Ayuntamiento, no se hace referencia a la existencia de ninguna de las circunstancias a las que hace referencia el apartado b) de la DT 2ª y que motivarían la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable de especial protección. Asimismo, consultada la información disponible de espacios sensibles INESint se comprueba que no existen en el ámbito espacios naturales protegidos, zonas sensibles, áreas protegidas en tramitación o montes o vías pecuarias, por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición expuesta se entiende justificada la clasificación como suelo rústico de reserva».





10. Calificación Urbanística para ampliación de la subestación transformadora de 66/20 Kv (STR El Salobral) en el polígono 90, parcelas 5204, suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 02/21 AB).

Toma nuevamente la palabra el Ponente para exponer el décimo asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de 6 de abril de 2021, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional al tratarse de una actuación a implantar en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la ampliación de la subestación transformadora de Reparto de 66/20 KV, denominada STR El Salobral, sita en la parcela 5204 del polígono 90, al objeto de mejorar la calidad del suministro eléctrico en la pedanía de El Salobral, en el término municipal de Albacete, que actualmente dispone de un único transformador de potencia que está alimentado a su vez por una única línea de 66 kv.

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.a 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 ampliación de la subestación transformadora de reparto El Salobral en la parcela 5204, del polígono 90, del término municipal de Albacete, promovida por Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U para mejorar la calidad del suministro eléctrico, CONDICIONADA a la solicitud de evaluación ambiental, para los usos del Proyecto informado, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Características de la actividad

Uso	Dotacionales de equipamiento de infraestructura energética. Subestación transformadora
Emplazamiento	Polígono 90, parcelas 5204.
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
Superficie de parcela	7.418 m ²
Superficie vinulante	7.418 m ²





Construcción	Ampliación de la subestación transformadora de 66/20 kv (STR El Salobral)
--------------	---

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas 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:

- 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 registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del importe total de la inversión realizada en el término municipal respectivo 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).
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

11. Calificación Urbanística para construcción de nave almacén de aperos en el polígono 13, parcela 35, en suelo no urbanizable de protección estructural agrícola e hidrológica del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 16/21 CR).

Toma la palabra el Ponente para dar cuenta del undécimo 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 19 de abril de 2021, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional dado que la actuación propuesta afecta a suelo rústico no urbanizable de especial protección





y Valdepeñas es un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho. Abandona la sala el representante de la Consejería competente en materia de cultura.

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción en el polígono 13, parcela 35, en el término municipal de Valdepeñas de una nave diáfana, de doble altura, con un porche anejo, para servir de almacenamiento tanto de las herramientas como del fruto de los cultivos, resultando una superficie total de 80 m².

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.a del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR calificación urbanística para la construcción de una nave almacén de aperos en el polígono 13, parcela 35, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), en suelo rústico no urbanizable de especial protección Estructural Agrícola e Hidrológica del Plan de Ordenación Municipal de la citada localidad, de acuerdo con las características del proyecto presentado por D. Vicente Toledo León, y con las siguientes determinaciones:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Nave almacén de aperos
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 13, parcela 35, Valdepeñas
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola e Hidrológica.
<i>Sup. parcela</i>	42.720 m ²
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	Mínimo: 10.000 m ²
<i>Construcción</i>	Nave almacén de aperos (80 m ²)
<i>Ocupación</i>	0,19 %
<i>Altura</i>	8 m a cumbre
<i>Retranqueos</i>	7 m a lindero y mínimo 15 m a eje de caminos o vías de acceso

Condiciones para su materialización



Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Valdepeñas, 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:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Valdepeñas 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 construcción de embalse para riego en la parcela 1005, del polígono 25, en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP.-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 21/21 AB).

Prosigue su intervención D. Tomás Saura Aparici para exponer el siguiente asunto incluido en el orden de día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de fecha 6 de abril de 2021, manifestando que se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción de un embalse para riego que se localiza en la parcela 1005 del polígono 25, en el paraje Fuente del Sabinar, en Tinarejos, en el término municipal de Albacete. La parcela tiene una superficie total de 203.146 m². El área ocupada por el embalse es de 19.417,39 m² y el perímetro ocupado por el embalse es de 567 m. La conducción de llenado del embalse se sitúa en la cota de coronación precedente de la estación de bombeo de captación de las aguas del Canal de María Cristina. Se protege el acceso al embalse con un vallado perimetral de





mallá de simple torsión, de acero galvanizado de 2,00 m de altura. Este proyecto cuenta con informe favorable de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

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.a del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR calificación urbanística para la construcción de un embalse para riego en la parcela 1005, del polígono 25, en el paraje Fuente del Sabinar, en Tinarejos (Albacete), en suelo rústico no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP.-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado por Pérez Gargallo S.L.U., y con las siguientes determinaciones:

Características de la actividad

Uso	Adscrito al sector primario. Balsa de riego
Emplazamiento	Polígono 25, parcela 1005.
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3). Interés agrícola y/o ganadero.
Sup. parcela	203.248 m ²
Sup. Vinculada a calificación	30.000 m ² .
Construcciones	Balsa de riego.
Ocupación	Menor del 80% (19.417,38 m ² sobre 203.248 m ²)

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.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): C6C950B2E8C3486F7471D2



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 instalación de dos puntos de recarga de vehículos eléctricos en área de servicio Santa Ana, situada en la autovía A-4 p.k. 112, en el término municipal de Madridejos (Toledo). Informe según el artículo 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (Exp: SR 15/21 TO).

D. Tomás Saura Aparici da cuenta del decimotercero 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 20 de abril 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 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.

El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación de una estación de recarga para vehículos eléctricos en el área de servicio "Santa Ana", situada en la autovía A-4, km 112, en término municipal de Madridejos (Toledo), que partirá del Cuadro de Protección y Medida y se conectará con el Cuadro General de Baja Tensión mediante una línea subterránea de baja tensión. Los puntos de recarga conectarán al vehículo eléctrico con la red de alimentación. El cargador permitirá dos cargas simultáneas, una en continua y otra en alterna, llegando a una potencia máxima por cargador de 50kVA.

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.a 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 para vehículos eléctricos en la zona de aparcamiento del establecimiento “Santa Ana”, situada en la autovía A-4, km 112, del término municipal de Madridejos (Toledo), de acuerdo con las características del proyecto presentado por Sferaone Solutions y Services, S.L., CONDICIONADA a la autorización del organismo titular de la autovía A-4, y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Instalación de recarga eléctrica con dos puntos de recarga como uso integrado en área de servicio
<i>Emplazamiento</i>	Área de servicio ubicada en la autovía A-4 km 112 Madridejos (Toledo)
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de reserva.
<i>Aprovechamiento</i>	Instalación de recarga eléctrica con dos puntos de recarga r en aparcamiento del establecimiento Santa Ana en área de servicio situada en el p.k. 112 de la autovía A-4.

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 Madridejos (Toledo), 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 Madridejos (Toledo) 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. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Magán (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES.PAU 3/21 TO).

Toma la palabra la Ponente, D^a. Elvira Cabanas Plana, que da cuenta del siguiente punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, indicando que el mismo ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Magán (Toledo), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TrLOTAU.

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

La Comisión, a la vista del informe jurídico de 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 Sector 10 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Magán (Toledo), acordada a favor de la mercantil Montesnor Promociones, S.L., al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

PRIMERA. - Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de la resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última





ratio que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, se señala que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 28 de diciembre de 2006, siendo el texto normativo vigente en esa fecha 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 (en adelante, TRLOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

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

En consecuencia 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 28 de diciembre de 2006, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 26 de noviembre 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-LOTAU).

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-LOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Magán 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 26 de noviembre de 2020, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días hábiles a los interesados, y se ha emitido informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización con fecha de 2 de febrero de 2020, e informe jurídico con fecha 3 de febrero de 2020.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-LOTAU, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 26 de noviembre de 2020, el expediente no ha caducado, puesto que mediante Decreto de Alcaldía nº 21/2021, de 17 de marzo, el Ayuntamiento ha acordado la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Consejería de Fomento y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE-LOTAU 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”*. Consta en el expediente municipal remitido certificado expedido por la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento, de fecha 17 de marzo de 2021, en el que se manifiesta que durante el trámite de audiencia concedido al efecto no se han presentado alegaciones, por lo que, dado que la mercantil urbanizadora o la entidad avalista no han manifestado su oposición a la resolución del presente Programa, no es preceptivo recabar el referido dictamen.

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector 10 de las Normas Subsidiarias de Magán (Toledo).





Acta 3/2021

Del expediente municipal remitido se constata que el Acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Magán a estos efectos se fundamenta en el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales por parte del urbanizador, según prevé el artículo 111, letra g), del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. No obstante, el informe jurídico municipal emitido posteriormente al citado Acuerdo de resolución de la adjudicación del presente Programa, el día 3 de febrero de 2021, recoge como causa de resolución la contenida en la letra e) del citado artículo 111 del TRLCAP, esto es, *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, párrafo d)”*.

Por lo que respecta a esta última causa de resolución invocada por el Ayuntamiento, como señala asimismo el informe aludido, debe tenerse en cuenta que el artículo 167 del citado texto legal, comprensivo de las causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, la excluye específicamente como causa resolutoria aplicable a esta última categoría de contratos, por lo que, al menos formalmente, podría cuestionarse su invocación en el procedimiento resolutorio examinado.

No obstante, no puede dejar de tenerse en cuenta que el urbanizador, en cuanto que gestiona indirectamente una función pública por ser, según el artículo 117.1 TRLTAU, *“[...] el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado [...]”*, participa de la condición de concesionario de un servicio público. También, en cuanto que asume la realización de la obra pública de urbanización, el objeto de su cometido es coincidente con el de un contrato de obras. Así lo ha venido proclamando la jurisprudencia del Tribunal Supremo al señalar que la ejecución urbanística concedida por la Administración municipal a un agente urbanizador *“[...] reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras [...]”* (entre otras Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de junio de 2007 y 4 de abril de 2012 RJ 2007\4829 y RJ 2012\5681, respectivamente).

El Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha ha afirmado, por su parte, que *“el contenido mismo del Texto Refundido de la castellano-manchega Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (Decreto Legislativo 1/2010) permite conceptual un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), instrumento de gestión y ejecución urbanística por excelencia, como un contrato no sólo de obra, que evidentemente lo es y suele ser la parte fundamental de su contenido, sino también de gestión urbanística. [] Llámese mixto o atípico dentro de los contratos administrativos, lo cierto es que contamos con una definición legal, siquiera parcial y subsidiaria, en la propia LOTAU, art. 125 cuando establece que las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU se rigen por dicha ley, los planes urbanísticos 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”*.

Desde la perspectiva expuesta, y teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presenta el PAU - obra y servicio -, parece lógico concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le sean de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última; y, a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras, le sean de aplicación las que afectarían a este último tipo de contrato. Dicho de otro modo, la operatividad de la exención de la causa resolutoria relativa a la demora en el cumplimiento de los plazos por el contratista, que se contempla en el artículo 167 del TRLCAP, sólo tendrá sentido en cuanto a la parte de la prestación que corresponde al agente





urbanizador como gestor de un servicio público, pero no en la que deriva de su carácter de contrato de obra, en la que serán de aplicación, sin excepción, las causas resolutorias previstas en el artículo 111 de la misma norma.

En consonancia con esta interpretación el propio RAE-TRLOTAU ha venido a recoger posteriormente de forma expresa, y con notable similitud a la regulación que contempla la normativa de contratación, la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales como causa de resolución de la adjudicación del PAU (artículo 114.1, letra d), de dicha norma reglamentaria), salvando así la distorsión que, en cuanto a las causas de resolución de estos, provocaba la remisión única efectuada por la norma urbanística a las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público. En este sentido, la jurisprudencia ha realzado la importancia del cumplimiento de los plazos en el contrato administrativo, por tener este la condición de negocio fijo o negocio a plazo fijo, considerando procedente la resolución de los contratos administrativos cuando se produce un incumplimiento del plazo de ejecución. Así, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de octubre de 2000 [Ar. RJ 2000 8915], expresó que *“la doctrina jurisprudencial de este Tribunal y los dictámenes del Consejo de Estado (por todos, el dictamen núm. 44795 de 13 de enero de 1983 y 1191 de 25 de noviembre de 1993) subrayan que el plazo fijado para el cumplimiento de la prestación contractual, constituye el elemento básico de la relación jurídica establecida, de forma que cuando éste aparece como un elemento relevante, es una determinación esencial que no accesoria o agregada a la esencia de la prestación, de donde se desprende que si el plazo transcurrió, el contrato quedó sustancialmente afectado por dicha situación, y el incumplimiento resultó claramente imputable al contratista, resultando ajustado a derecho la resolución acordada por la Administración”*.

El informe del arquitecto municipal, emitido el día 2 de febrero de 2021, hace constar que a fecha de hoy no se han iniciado las obras de urbanización ni de edificación solicitadas y aprobadas, *“por lo que se ha excedido ampliamente el plazo máximo para la terminación de las obras de urbanización, con el incumplimiento de los compromisos adquiridos por el Agente Urbanizador en el convenio urbanístico”*, concluyendo que el Ayuntamiento puede acordar la resolución de la adjudicación del presente Programa *“por incumplimiento de los plazos de ejecución, anular toda la documentación presentada relativa al desarrollo del mismo y, una vez garantizada la libre disposición del suelo, proceder a la devolución para su cancelación del aval bancario []”*.

Por su parte, el citado informe jurídico municipal, de 3 de febrero de 2021, manifiesta textualmente en su conclusión lo siguiente: *“Primero. Que Montesor Promociones, S.L no ha realizado la programación que le fue adjudicada, y que no consta en el ayuntamiento se haya iniciado la ejecución de obra alguna en aras de ejecutar esa programación, incurriendo en el supuesto de resolución del art. 111 e) del Real Decreto- Legislativo 2/2000, de 2 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. La resolución del PAU llevaría acarreada la incautación de la garantía.*

Segundo. Que, sin embargo, el urbanizador entregó 180.000 € en cuenta del 10% del aprovechamiento lucrativo y que consta en el expediente documento de renuncia expresa a que se le devuelva esa cantidad, pidiendo a cambio que se le devuelva la garantía definitiva de 103.871,04 €.





Tercero. Que no consta a esta funcionaria que se le realizaran requerimiento para cumplimiento de los plazos y de la programación, solo consta requerimientos para efectuar el pago de la cuantía total de aprovechamiento lucrativo.”

En este sentido, cabe indicar que no existe constancia en el expediente tramitado de que se haya efectuado requerimiento municipal alguno a la mercantil urbanizadora para que informe respecto de la ejecución material del ámbito de referencia, ni de que se haya prorrogado el plazo de ejecución del presente PAU, como así manifiesta expresamente el urbanizador en su escrito dirigido al Ayuntamiento de Magán, de fecha 5 de marzo de 2020, por el que solicita la caducidad de las licencias y autorizaciones municipales otorgadas, así como la devolución y cancelación del aval prestado como garantía del cumplimiento del Programa.

A la vista de todo ello, dado que la obligación contractual principal contraída por Montesnor Promociones, S.L. mediante el convenio urbanístico, suscrito con el Ayuntamiento el día 6 de marzo de 2007, consistía en iniciar las obras de urbanización del PAU del Sector 10 de las NNSS de Magán dentro del plazo de los tres meses siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización, lo que se produjo con fecha de 10 de mayo de 2007, y a finalizarlas dentro de los treinta meses siguientes a la fecha de su inicio, sin que a fecha de hoy las obras de urbanización de referencia se hayan llegado siquiera a iniciar, según lo informado por el arquitecto municipal, ni de que exista constancia en el expediente remitido de acuerdo de prórroga de ejecución del Programa, ni siquiera de petición o justificación alguna del Agente Urbanizador que pueda soportar tan grave incumplimiento del plazo de ejecución del PAU, podemos concluir que ha quedado suficientemente acreditada en el expediente la concurrencia de la causa de resolución del contrato prevista en la letra e) del artículo 111 del TRLCAP invocada por el Ayuntamiento.

Por otro lado, y en relación con la segunda causa invocada por el Ayuntamiento para la resolución contractual, la recogida en el artículo 111.g) del TRLCAP, respecto del *“incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*, ha quedado acreditado que la mercantil Montesnor Promociones, S.L., no ha realizado las obras de urbanización objeto del Programa incumpliendo las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de agente urbanizador, dado que, como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113/2002 de 30 de mayo, *“de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato”*. Así, consta escrito formulado por la mercantil en fecha de 6 de marzo de 2020, por el que solicita la caducidad de las licencias y autorizaciones otorgadas por el Ayuntamiento de Magán, así como la devolución y cancelación del aval prestado como garantía del cumplimiento del PAU, al no haberse llevado a cabo la ejecución de ninguna obra de urbanización ni de edificación, siendo doctrina plenamente consolidada en aplicación de las normas anteriores a 2007, la que declara causas de resolución por incumplimiento de obligaciones esenciales la renuncia expresa del contratista a su realización (Informe 27/1999, de 30 de junio de la Junta Consultiva de Contratación).

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, a pesar de que ha quedado acreditada la falta de cumplimiento en plazo por parte





del agente urbanizador de las fases del Programa contenidas en el punto sexto del convenio urbanístico, que ha derivado en un incumplimiento del plazo acumulado para la ejecución total de las obras de urbanización sin que se hayan llegado a iniciar, en el presente caso, dada la íntima relación que presentan las causas de resolución invocadas y que el urbanizador no ha cumplido con la obligación más esencial que le incumbía como tal, que es la ejecución material del PAU del Sector 10 de las NNSS de Magán, 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 todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de trece años desde la adjudicación del PAU al Agente Urbanizador 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 pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que, de acuerdo con el informe técnico municipal de fecha 2 de febrero de 2021, 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 del TRLCAP, cuyos apartados 4 y 5 establecen que *“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.*

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

Sobre la incidencia de este precepto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *“Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: “la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa”. En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia*





de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que “la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato”. [] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que “una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines”. [] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que “el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad”. [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso”.

En este sentido, el Acuerdo de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, de 26 de noviembre de 2020, propone la no incautación de la garantía prestada por la mercantil Montesnor Promociones, S.L. a los efectos de evitar un enriquecimiento injusto del Ayuntamiento, dada la renuncia expresa del urbanizador a la devolución por parte del Ayuntamiento de la cantidad abonada a cuenta de una parte de la monetización del 10% de las cesiones obligatorias.

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





15. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-1 del Sector 12 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 4/21 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 Manzanares (Ciudad Real), 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 de la Unidad de Actuación 1 del Sector 12 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real), acordada a favor de la mercantil LUAFER, S.A., 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 27 de febrero 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 registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de febrero 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 técnico, de fecha 20 de enero de 2021, como informe técnico el día 3 de marzo de 2021.

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 2021/2670, de 2 de marzo, 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.

Durante el trámite de audiencia, el Agente Urbanizador presenta escrito ante el Ayuntamiento de Manzanares en el que solicita la devolución de los avales prestados en garantía para el proceso urbanístico, sin que haya manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del presente PAU. A este respecto, 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”*, no obstante, a efectos de mayor seguridad jurídica, y dado que la oposición del agente urbanizador lo es a los propios efectos de la resolución, pues se opone a la incautación de la garantía, se considera procedente que el expediente se remita al Consejo Consultivo con carácter previo a la resolución.

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 de la UA-1 del Sector 12 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, proponiendo la incautación de la garantía prestada mediante sendos avales, encajando el informe jurídico municipal, de fecha 13 de octubre de 2020, 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, 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 27 de febrero 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 10 de noviembre de 2020, D. Luis Alfonso Roji Chandro, en nombre de la mercantil urbanizadora LUAFER, S.A., presenta escrito de alegaciones en el que se manifiesta a favor de que se proceda a la resolución de la adjudicación del PAU, pero se muestra disconforme con la propuesta acordada por el Ayuntamiento de incautación de las garantías prestadas para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas al entender que no concurren las circunstancias necesarias para ello, fundamentado en los siguientes argumentos:

- Que no ha existido incumplimiento culpable o doloso del agente urbanizador.
- Que concurre en el presente supuesto una inactividad de la Administración actuante de sus deberes legales de vigilancia, control y exigencia del cumplimiento del Programa por parte del urbanizador, que se ha prolongado durante más de 13 años, cuya omisión, por dejadez o desidia, veda al Ayuntamiento de Manzanares de cualquier pretensión para la incautación de la garantía depositada.

Mediante informe del Secretario General del Ayuntamiento de Manzanares, de fecha 3 de marzo de 2021, se desestiman las alegaciones planteadas por el urbanizador en virtud de las siguientes consideraciones:

- 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 la falta de incoación del expediente de resolución de la adjudicación del presente PAU no exime al urbanizador del cumplimiento de sus compromisos, careciendo de lógica alguna que el Ayuntamiento permita al agente urbanizador unos plazos más amplios de cumplimiento de sus compromisos y ello le suponga a su vez un perjuicio al propio Municipio.





- Que el convenio urbanístico integrante de Programa establece una serie de compromisos y plazos para su ejecución que han sido incumplidos por el Agente Urbanizador, por lo que no existe ningún elemento de juicio que permitan justificar la exoneración de su responsabilidad.
- Que, habiendo sido requerido el agente urbanizador la subsanación del Proyecto de Urbanización presentado, a día de la fecha no se ha subsanado ni consta que se haya realizado actuación alguna en aras a cumplir con los compromisos contenidos en el Convenio.
- Que procede la incautación de la garantía de forma automática y total, conforme a la normativa contractual de aplicación al presente PAU y lo dispuesto en el propio convenio urbanístico, ajena al deber de resarcimiento de los perjuicios efectivamente producidos y a su magnitud.

Desestimadas las alegaciones formuladas por el Agente Urbanizador en base a las consideraciones expuestas, el informe municipal concluye que se ha producido un incumplimiento de las previsiones contenidas en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Manzanares y el Agente Urbanizador LUAFER, S.A, que es única y objetivamente imputable al agente urbanizador, por lo que procedería la resolución de la adjudicación del Programa *“por haber incumplido la adjudicataria las obligaciones contenidas en el convenio aprobado y lo dispuesto en el TRLOTAU, al no haberse presentado proyecto de reparcelación ni Proyecto de Urbanización, ni por ende haberse iniciado ni ejecutado las correspondientes obras de urbanización”*, proponiendo la incautación de las garantías prestada al no haberse apreciado circunstancias que puedan justificar una exoneración de la responsabilidad del agente urbanizador.

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 mercantil LUAFER, S.A. ha presentado ante el Ayuntamiento garantía suficiente por importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización y ha suscrito el correspondiente convenio urbanístico con la Administración actuante, respectivamente.

Por su parte, en el informe del arquitecto municipal, de fecha 20 de enero de 2021 se señala que: *“A fecha actual, ni se ha presentado ha hecho constar el correspondiente Proyecto de Reparcelación, ni se han ejecutado las obras de urbanización, las cuales están sin iniciar, incumpliendo por tanto el agente urbanizador los plazos establecidos, siendo este motivo por tanto para la resolución del PAU”*.

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)”*, al margen de su efectiva aplicación en virtud de lo dispuesto en el artículo 167 TrLCAP que la excluye para el contrato de gestión de servicios públicos a cuyo régimen remite supletoriamente el artículo 125 TrLOTAU, 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 29 de junio de 2007, el urbanizador presentó ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización correspondiente al PAU de la UA-1 del Sector 12 del POM de Manzanares, el Secretario General del Ayuntamiento, mediante certificado de fecha 21 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. Asimismo, tampoco se ha aprobado el proyecto de reparcelación no contando el Agente Urbanizador con la plena disponibilidad de los terrenos que en la estipulación tercera del convenio suscrito se identifica con la aprobación firme en vía administrativa del proyecto de reparcelación, hito temporal a partir del cual comienzan a computar los plazos de inicio (4 meses) y finalización (36 meses) de las obras de urbanización.

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 con el Ayuntamiento de Manzanares, el día 13 de julio de 2007, se desprende que la obligación contractual esencial contraída por la mercantil LUAFER, S.A. mediante la estipulación Tercera del mismo, consistía en iniciar las obras de urbanización del Programa en los cuatro meses siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para su ejecución, que se entenderá obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación, y a finalizarlas en el plazo máximo de treinta y seis meses desde su inicio. Así mismo, el urbanizador se comprometía a aportar ante el Ayuntamiento los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación en el plazo de cuatro meses desde la notificación de la adjudicación del Programa. En este sentido, consta en el expediente remitido la presentación ante el Ayuntamiento de Manzanares del Proyecto de Urbanización, así como el requerimiento efectuado al Agente Urbanizador para la subsanación de la documentación presentada en orden a su aprobación municipal, sin que haya sido atendido hasta la fecha, pero no así la presentación del Proyecto de Reparcelación, por lo que queda debidamente acreditado el incumplimiento por parte de la mercantil urbanizadora de las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de Agente Urbanizador derivadas del convenio y de la normativa urbanística, a pesar de que no exista constancia en el expediente de que el Consistorio haya realizado requerimiento posterior alguno a efectos de que por el agente urbanizador diera efectivo cumplimiento a las obligaciones contraídas como consecuencia de la adjudicación del Programa.





- Finalmente, y en cuanto a la causa tipificada en la letra g) del artículo 111 TrLCAP que hace referencia a las causas de resolución que se establezcan expresamente en el contrato, la estipulación Séptima del convenio suscrito dispone, en su apartado A), que será motivo de resolución de la adjudicación del PAU el incumplimiento de los plazos previstos en el Programa por parte del Urbanizador, cuando la demora a él imputable, clara y directamente en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la actuación dentro de los cinco meses siguientes a los diez meses establecidos como plazo para la ejecución de la urbanización.

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 3 de marzo de 2021, 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 de la UA-1 del Sector 12, señalando que la estipulación Séptima, apartado E), que *“La resolución firme del Programa de Actuación Urbanizadora por incumplimiento doloso, acordada por la Administración actuante, en virtud de lo previsto en la estipulación relativa a la extinción del programa, determinará la ejecución con incautación y pérdida por el Agente Urbanizador de las garantías prestadas por éste para responder al cumplimiento de sus obligaciones”*.

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 los Ponentes por su exposición y abre el turno de ruegos y preguntas. Interviene D. Juan José Ramón Vindel para informar a la Comisión de que el próximo miércoles, día 5 de mayo de 2021, de 5 a 8 de la tarde, el Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha va a celebrar una Jornada para informar y debatir sobre las novedades de la recién aprobada Ley SUMA, agradeciendo a D. José Antonio Carrillo Morente su participación como ponente en la misma e indicando que esta jornada no solo va dirigida a arquitectos colegiados, sino que también está abierta a todos aquellos que estén interesados, invitando expresamente a los miembros asistentes, a los que ofrece la remisión por correo de la información del horario, de los ponentes participantes así como de la forma de inscripción, e indicando que la misma se encuentra en la página web y en nota de presa publicada en redes. Tras ello, el Vicepresidente primero agradece al COACM la iniciativa y la invitación a esta Jornada.

Y no formulándose ningún ruego ni pregunta, agradece la presencia de los miembros asistentes y da por concluida la sesión siendo las once horas y cincuenta y tres minutos del día treinta de abril de dos mil veintiuno.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidente primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

