



Acta 5/2021

## **COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA**

### **VICEPRESIDENCIA PRIMERA:**

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

### **VOCALES:**

D<sup>a</sup> María Soledad Pinedo Ayala, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

D<sup>a</sup> Soraya Corroto Medina, en representación de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de desarrollo rural.

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

D. Fernando Cebrián Gómez, en representación de la Consejería de Sanidad, en materia de salud pública.

D. Javier de la Villa Albares, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de minas.

D. Alejo de la Orden Muñoz-Redondo, en representación de la Consejería de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de protección ciudadana.

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

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

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

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

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

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

D. 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<sup>a</sup> María 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.

### **PONENTES:**

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

D<sup>a</sup>. 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

D<sup>a</sup>. Esther García Gutiérrez, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

D. Víctor Cuéllar Ruíz, Técnico Superior de Apoyo de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

D<sup>a</sup>. María José Hernández de la Torre Ruíz, Técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

### **SECRETARÍA:**

D<sup>a</sup>. Cristina Gómez Sánchez, Técnico Superior de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las nueve horas y cuarenta y siete minutos del día **29 de junio 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 28 de mayo de 2021.**
2. **Plan Especial de Infraestructuras para la conexión del Proyecto de Singular Interés “Nueva Área Dotacional El Terminillo” con el núcleo urbano de la ciudad de Cuenca.** Informe según los artículos 37.3 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU.
3. **Modificación Puntual Nº 56 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según los artículos 10 y 36.2 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 05/21 AB).
4. **Modificación Puntual nº 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.** Informe según el artículo 37.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.16-20 CR).
5. **Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial de Infraestructuras del SAU “El Quiñón” de Seseña (Toledo).** Informe según el artículo 37.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 03/21 TO).
6. **Modificación del Plan Parcial de Mejora del Sector RBUB-6 del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real).** Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 13/21 CR).
7. **Desclasificación de suelo no urbanizable programado del Sector-2, Córcoles, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sacedón (Guadalajara).** Informe según la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la LOTAU (Exp: DS 2/21 GU).
8. **Desclasificación de suelo no urbanizable programado del Sector SUB 4-I del Plan de Ordenación Municipal de Graja de Iniesta (Cuenca).** Informe según la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la LOTAU (Exp: DS 3/21 CU).
9. **Calificación urbanística para actividad de explotación minera en determinadas parcelas comprendidas en la concesión minera “TOLEDO-A”, en los polígonos 20 y 21 del término municipal de Illescas (Toledo).** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y artículo 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (EXP. SR 14/21 TO).
10. **Calificación urbanística para construcción de almacén de productos químicos en el polígono 150, parcela 3, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y artículo 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (EXP. SR 24/21 CR).
11. **Calificación urbanística para instalación de punto de recarga de vehículos eléctricos en área de servicio situada en la autovía A-31, p.k. 86, en el término municipal de Chinchilla de Montearagón (Albacete)** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 26/21 AB).
12. **Calificación urbanística para construcción de porche anexo a nave agrícola en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en la parcela 172 del polígono 94.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 43/21 AB).





13. **Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica de 97,02 Kwp en el polígono 64, parcela 337, finca “Cuarto Lobos”, 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 45/21 AB).
14. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 12 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Seseña (Toledo).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES.PAU 5/21 TO).
15. **Ruegos y preguntas.**

\* \* \*

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 les agradece su presencia, pasando tras ello a dar cuenta del punto primero del orden del día.

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 28 de mayo de 2021.**

A continuación, el Vicepresidente primero da por leída el acta 4/2021, correspondiente a la sesión celebrada el 28 de mayo 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, D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana, D<sup>a</sup>. Esther García Gutierrez, D. Víctor Cuéllar Ruíz y D<sup>a</sup>. María José Hernández de la Torre Ruíz, todos ellos funcionarios de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, apoyando las ponencias sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. **Plan Especial de Infraestructuras para la conexión del Proyecto de Singular Interés “Nueva Área Dotacional El Terminillo” con el núcleo urbano de la ciudad de Cuenca. Informe según los artículos 37.3 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU.**

Toma la palabra el Vicepresidente primero de la Comisión para dar paso al siguiente punto del orden del día, dando la bienvenida como ponente de la Comisión a D<sup>a</sup>. Esther García Gutierrez que pasa a hacer una exposición detallada del mismo, señalando el objeto y los antecedentes del presente expediente, así como la tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional previamente a su aprobación definitiva por el Consejería de Fomento. Durante la intervención, se incorporan a la sala, D. Sergio García-Navas Corrales y D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.



El objeto del Plan Especial de Infraestructuras es definir la infraestructura viaria que permita la conexión del ámbito del Proyecto de Singular Interés “Nueva Área Dotacional El Terminillo”, en el que el SESCAM está construyendo el Hospital Provincial de Cuenca, con el casco urbano de la ciudad de Cuenca a través de la “Rotonda de la Estrella”, ubicada en la Ronda Oeste del municipio (VG-107), en los terrenos destinados en el Plan General de Ordenación de Urbana de Cuenca al sistema general VG-108 incluido en el sector 3, y la rotonda de sistema general viario VG-110, incluido en el sector 4.1 del mismo.

D. José Antonio Carrillo señala que la promoción de este planeamiento especial por parte de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con la colaboración del Ayuntamiento de Cuenca, para hacer efectiva la necesaria conexión de este ámbito con la ciudad, responde a las vicisitudes sufridas en los terrenos por los que transcurría este vial, cuya ejecución debería haberse producido junto con el desarrollo de los dos Sectores afectados, y que, a fecha de hoy, han visto resuelta su programación, señalando que en paralelo se está tramitando un Proyecto de Urbanización.

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

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

**«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37.3 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 de Castilla-La Mancha, 136.3 y 141.1 del Decreto 242/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1, letras h) y j), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Especial de Infraestructuras para la conexión del ámbito del Proyecto de Singular Interés “Nueva Área Dotacional El Terminillo” con el casco urbano de la ciudad de Cuenca, por cuanto se consideran justificados los cambios de calificación de los suelos propuestos, que afectan tanto a sistemas generales como a sistemas locales, sin que la modificación suponga un incremento de aprovechamiento en la desafectación del dominio público, dándose cumplimiento a los estándares de calidad urbana.**

**El expediente será remitido al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento en cumplimiento del artículo 39.3 del TRLOTAU».**

**3. Modificación Puntual Nº 56 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36.2 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 05/21 AB).**

Seguidamente, el Vicepresidente primero agradece su intervención a la Ponente y cede la palabra a D. Tomás Saura Aparici, que pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa. Antes de iniciar su exposición, se incorpora a la sesión D. Serapio Cabañas Páez.





El objeto de la presente Modificación Puntual es la modificación de la calificación urbanística del suelo en la parcela de suelo urbano situada en la calle Doctor García Reyes nº 2, con referencia catastral 8959202WJ9185H0001EY, pasando de uso dotacional local administrativo a la Norma zonal 4.1. Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

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

La Comisión, a la vista del informe 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 de Castilla-La Mancha, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, 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 nº 56 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en fase de concertación administrativa, con las siguientes consideraciones:**

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 39 del TrLOTAU “Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación”.

No obstante, como especifica el artículo 45.3.A.b) del mismo texto legal, **el aumento de aprovechamiento puede producirse tanto por incremento de la edificabilidad como por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad.**

Por tanto, se debe justificar expresamente que la modificación propuesta, que implica el cambio de calificación de una parcela de suelo urbano, pasando de dotacional administrativo a residencial unifamiliar, no supone incremento de aprovechamiento por cambio de uso a uno de mayor rentabilidad. En caso contrario, se deberán contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas, en cumplimiento del citado artículo 39 del TrLOTAU.

De acuerdo con el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento, dado que la presente modificación puntual del PGOU de Albacete afecta a determinaciones de la ordenación detallada, como identifica expresamente dicho plan en el Título IX de las Normas Urbanísticas, ésta se tramitará observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación del mismo, si bien su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento-Pleno, debiendo darse traslado a esta Consejería del documento aprobado definitivamente».

**4. Modificación Puntual nº 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según el artículo 37.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.16-20 CR).**







A continuación, el Ponente inicia la exposición del cuarto asunto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento.

El objeto de la presente Modificación es la innovación del planeamiento urbanístico consistente en la modificación del parámetro ocupacional de uso comercial del Área IV, e incorporar nuevos usos compatibles con el uso comercial. La modificación propuesta afecta a todas las parcelas de uso comercial de esta área y consiste en aumentar el grado de ocupación en planta de un 50% a un 73,5%, coincidente con la intensidad máxima edificatoria. El resto de parámetros: número de plantas, alturas o intensidad edificatoria, no se modifican y permanecen como están determinados en el Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo, se pretende dar una mayor diversidad funcional al uso definido como comercial en las parcelas calificadas por el PGOU. Estas parcelas tendrán la opción de albergar tiendas y locales comerciales con el objetivo de reunir en un mismo espacio diversas propuestas; locales comerciales, restaurantes, salas de cine y otros servicios.

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

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

**«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 136.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, 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 FAVORABLEMENTE, con carácter previo a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, la Modificación Puntual nº 14 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, consistente en incrementar el parámetro ocupacional de uso comercial del Área IV e incorporar nuevos usos compatibles en el uso comercial, no representando estas innovaciones un incremento de aprovechamiento respecto a las previsiones del planeamiento».**

**5. Modificación Puntual nº 3 del Plan Especial de Infraestructuras del SAU “El Quiñón” de Seseña (Toledo). Informe según el artículo 37.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 03/21 TO).**

Continúa su intervención D. Tomás Saura Aparici con el quinto punto del orden del día señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento.

El objeto de la presente modificación puntual es que la vía de servicio de la autovía A-4, que da servicio a los sectores SAU “El Quiñón” y SAU-32, pueda ser ejecutada por el primer agente urbanizador





adjudicatario, además de contemplar un reparto equitativo de los costes de ejecución entre los dos ámbitos, situación que no venía contemplada en el PEI original, a pesar de que en ambos acuerdos plenarios de aprobación se imponía la obligación de ejecutar la vía de servicio por ambas actuaciones urbanizadoras. Este expediente fue informado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 26 de febrero de 2021, previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno, y ha sido remitido a la Consejería de Fomento por el Ayuntamiento con fecha de 23 de abril de 2021, solicitándose la aprobación definitiva, adjuntando para ello dos ejemplares del documento técnico diligenciado.

El Sr. Vicepresidente primero subraya la importancia de esta modificación al permitir que se dote de un nuevo acceso al SAU “El Quiñón” y posibilitar, dada su cercanía, el desarrollo de una actividad logística en el SAU-32.

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

La Comisión, a la vista del informe 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 37 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, el 136.3 y 141 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, 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 nº 3 del Plan Especial de Infraestructuras del SAU “El Quiñón” de Seseña (Toledo), consistente en posibilitar la ejecución de la vía de servicio de la autovía A-4 necesaria para los ámbitos SAU “El Quiñón” y SAU-32 por el primer adjudicatario de cualquiera de los dos programas de actuación urbanizadora, repartiendo las cargas de dicha infraestructura entre ambos sectores de manera proporcional a su aprovechamiento.**

**Previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, el Ayuntamiento deberá remitir otra copia del documento técnico en formato papel debidamente diligenciada de aprobación inicial».**

**6. Modificación del Plan Parcial de Mejora del Sector RBUB-6 del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 13/21 CR).**

Prosigue su intervención D. Tomás Saura Aparici que da cuenta del sexto punto del orden del día, señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional de forma previa a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la emisión del correspondiente dictamen sobre la innovación de la ordenación de las zonas verdes.

El objeto de la referida Modificación obedece a la necesidad de ejecutar la urbanización del Sector RBUB-6 para la instalación del recinto ferial definitivo del Municipio previsto en el suelo dotacional de



este ámbito. Para ello, el Ayuntamiento estima oportuna la incoación de un procedimiento para acordar una nueva programación del terreno (innovación referida únicamente a parámetros de la ordenación detallada), para que se ejecute por gestión directa, es decir, por el propio Ayuntamiento. En lo que afecta a las zonas verdes, y con vistas a mejorar las condiciones del entorno de la zona dotacional de equipamiento público donde está prevista la implantación del recinto ferial, la modificación plantea:

- Dotar de mayor anchura el vial que separa esta parcela dotacional de los suelos de uso residencial, aumentando con ello la reserva de plazas de aparcamiento disponibles para dar servicio a dicho equipamiento.
- Separar los usos residenciales de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, rodeando a estos últimos de zonas verdes públicas que permitan su mejor uso y disfrute, y de manera más accesible y segura sin necesidad de atravesar viales para ello (en la ordenación inicialmente prevista en el PPM, gran parte de la zona verde situada en la parte residencial estaba completamente rodeada de viario), optimizando así, además, la red viaria del ámbito.

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

La Comisión, a la vista del informe 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 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, 139.2 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.i) 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 del Plan Parcial de Mejora del Sector RBUB-6 del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava (Ciudad Real), por cuanto se considera justificada la modificación de la determinación de la ordenación estructural relativa al porcentaje de reserva de suelo con destino a vivienda protegida, ya que la reducción del mismo se adapta al artículo 24.3 del TRLOTAU según su redacción actual y, además, según el informe técnico municipal aportado en el expediente, “la demanda de este tipo de vivienda está cubierta de sobra con la oferta de suelo existente en el planeamiento municipal, tanto por el programado como por el ya aprobado” y la reserva del 30% en el sector RBUB-6 es “sobradamente suficiente para asumir la demanda real de solicitudes recibidas en el municipio”.**

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.3 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, en adelante TRLOTAU, el 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la innovación de las zonas verdes propuesta con respecto a la prevista en el Plan de Ordenación Municipal vigente porque con la misma se posibilita un mejor uso y disfrute, y de manera más accesible y segura, de gran parte de la zona verde local, al situarse ahora contigua a la zona residencial de vivienda







unifamiliar, sin viales de separación que antes rodeaban completamente dicha zona verde, y optimizando así, además, el viario previsto en el ámbito.

No obstante, respecto a la tramitación del expediente, se observa que, con carácter previo a su aprobación definitiva acordada en sesión plenaria de 3 de diciembre de 2020, el Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava no ha seguido el procedimiento previsto en los artículos 38.3 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU, dado que las innovaciones propuestas hubieran requerido con carácter previo a la aprobación definitiva los informes favorables tanto de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo como del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha pudiendo lo anterior ser constitutivo de un vicio de nulidad al amparo de lo dispuesto 47.1 e) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

7. Desclasificación de suelo no urbanizable programado del Sector-2, Córcoles, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sacedón (Guadalajara). Informe según la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la LOTAU (Exp: DS 2/21 GU).

A continuación, el Vicepresidente primero agradece su intervención al Ponente y cede la palabra a D<sup>a</sup>. María José Hernández de la Torre Ruíz, que pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, 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 Sacedón (Guadalajara), 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, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión, a la vista del informe 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 S-2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sacedón (Guadalajara), incoada por el Ayuntamiento de Sacedón, al concurrir los requisitos previstos en la Disposición Adicional Quinta del TrLOTAU, al 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 Sacedón 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 marzo de 2021, 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 nº 55 de 22 de marzo de 2021), en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara (DOCM nº 50 de 12 de marzo de 2021), en la sede electrónica del Consistorio y en un periódico de gran difusión (Diario Nueva Alcarria). Al respecto cabe señalar que consta en el expediente certificado suscrito por la Secretaria de la Corporación de fecha de 24 de mayo de 2021 en el que se señala que durante el plazo de información pública y notificaciones





individuales que se inició el 23 de marzo y finalizó el 21 de abril de 2021, se han presentado las siguientes alegaciones:

- Francisco Emilio del Moral Serrano (registro 2021-E-RE-124 de fecha de 1 de abril de 2021): solicitud de vista del expediente.
- Francisco Emilio del Moral Serrano (registro 2021-E-RE-137 de fecha de 15 de abril de 2021): solicitud actuaciones previas al expediente de referencia.
- Francisco Emilio del Moral Serrano (registro 2021-E-RE-157 de fecha de 19 de abril de 2021): sustituye a la solicitud anterior.

Las alegaciones formuladas son analizadas mediante informe técnico de 11 de mayo de 2021 suscrito por la Arquitecta Asesora Municipal.

Asimismo, y con carácter previo al acuerdo del Pleno por el que se incoa el expediente de desclasificación, obra en el expediente informe de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha de 3 de marzo de 2021 acerca del procedimiento legalmente establecido para la desclasificación.

Finalmente, cabe señalar que el último párrafo de la DA 5ª TrLOTAU establece la innecesidad 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 la documentación remitida desde un doble punto de vista formal y de fondo.

En relación al primer aspecto, el expediente de desclasificación remitido, incluye la siguiente documentación:

- Documento de desclasificación de Suelo Urbanizable No Programado, Sector S-2, Córcoles (Guadalajara) redactado por la Arquitecta Beatriz González López.
- Planos actualizados en los que se incorpora el Sector 2 como Sector desclasificado. (Plano de Información I-01, Plano de Emplazamiento (Estado Actual) I-02 y Plano de Ordenación (O-01)

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.

Entrando ya al fondo del expediente, según la documentación remitida, el Sector urbanizable S-2, colindante con el suelo urbano de Córcoles, quedó definido en las vigentes Normas Subsidiarias de Sacedón aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara en sesión de 10 de julio de 1985.

Posteriormente, el ámbito del Sector fue alterado mediante la Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias, aprobada con fecha de 9 de diciembre de 1.999, en la que se clasificaron como suelo urbano por contar con los correspondientes servicios urbanísticos algunos de los terrenos del Sector (parcelas 1,2,3 y 4). Actualmente, el Sector S-2 cuenta con una superficie de 30.345 m<sup>2</sup> conformándose por las siguientes parcelas catastrales:





PARCELA/POLIGONO	RC	SUPERFICIES (m2)
PAR 312º/PG 3	8881025WK2888S0000DG	5.220
PAR 298 y 299/PG 3 (a)	8881026WK2888S0000XG	127
PAR 298 y 299/PG 3 (b)	8881026WK2888S0001MH	288
PAR 297/PG 3 (b)	8881027WK2888S0000IG	464
PAR 297/PG 3 (a)	8881027WK2888S0001OH	53
PAR 296/PG3	8881028WK2888S0000JG	308
PAR 294/PG3	8881029WK2888S0000EG	562
PAR 1603/PG 3 (b)	8881040WK2888S0000WG	1.035
PAR 1603/PG 3 (a)	8881040WK2888S0001EH	1.087
PAR 293 y 295/PG 3	8881041WK2888S0000AG	1.244
PAR 310A/PG 3	8881043WK2888S0000YG	13.326
PAR 1604/PG 3	8881044WK2888S0000GG	778
C/ Carretera, 11	8881045WK2888S0000QG	1.385
PAR 311/PG 3	8881047WK2888S0000LG	1.655
PAR 311A/PG 3	8881048WK2888S0000TG	2.813

La regulación específica del Sector se encuentra en el Capítulo VII Normas de Suelo Urbanizable apartado 7.5 de las vigentes Normas Subsidiarias municipales:

7.5.- SECTORES 1 y 2

7.5.1.- Carácter.

Zona residencial unifamiliar grado 2º.

7.5.2.- Sistemas generales y condiciones de desarrollo

Será preceptivo para el desarrollo de estos sectores que se justifique la posibilidad de suministro de agua y el vertido y depuración de aguas residuales.

7.5.3.- Condiciones de diseño y tipología.

Libres, a definir en el Plan Parcial.

7.5.4.- Aprovechamientos.

Densidad máxima: 20 viv/ha

Edificabilidad máxima: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 2 plantas ó 6 m.

Serán de aplicación las condiciones 6.11.4. de la Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 2º.

7.5.5.- Usos permitidos y condiciones estéticas.

Serán los mismos que los señalados para la zona de casco antiguo.

La ordenanza actual de aplicación es la Ordenanza Residencial Unifamiliar Grado 2º que establece los siguientes parámetros:





6.11.- ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR GRADO 2º

6.11.1.- Ambito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará sobre los supuestos grafiados en los planos de proyecto con este carácter.

6.11.2.- Carácter.

Corresponde a zonas unifamiliares de usos alternativos.

6.11.3.- Condiciones de diseño espacial.

Se permitirá exclusivamente la edificación - abierta y aislada con retranqueos mínimos a calle o espacio público de 2 m. y de 3 m. a linderos, pudiéndose realizar excepcionalmente soluciones apareadas, cuando se ejecuten simultáneamente o con la autorización del colindante.

6.11.4.- Condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima: 400 m2.
- Ocupación máxima: 50%
- Altura máxima: 2 plantas

6.11.5.- Condiciones de uso.

- Uso principal: vivienda unifamiliar
- Uso complementario: industria almacén categoría 1ª.

6.11.6.- Condiciones estéticas.

Serán las mismas que las señaladas para el casco antiguo.

El documento de desclasificación remitido en su Título II "Memoria Informativa" realiza un completo análisis del ámbito a desclasificar desde varias perspectivas. Así, en cuanto al territorio se señala que las características físicas del Sector se han mantenido desde que entraron en vigor las Normas Subsidiarias en lo que a topografía y datos fisiográficos se refiere conservándose igualmente las características geológicas, litológicas y geotécnicas. Se hace asimismo constar la existencia de diversas construcciones en el ámbito: 2 naves en uso de naturaleza agrícola construidas en 1.989 y una vivienda colindante con el suelo urbano, construida en 2.002.

En relación al Municipio se detalla- que cuenta con una población de 65 habitantes (INE 2020) y que los recursos naturales existentes son principalmente agrícolas y algunas viviendas de fin de semana y época estival. El Monasterio de Monsalud, cercano a la localidad, confiere cierta actividad turística al entorno.

En cuanto al análisis del medio urbano el documento remitido recoge que la obra nueva es prácticamente inexistente y que dentro del suelo urbano las 3 zonas clasificadas como zona residencia unifamiliar de primer grado apenas se han desarrollado. Lo mismo, sucede con los Sectores urbanizables previstos en las Normas.

Finalmente concluye que la actividad agrícola es el motor principal de la vida económica de Córcoles y la que puede fijar población de forma permanente. En este sentido, se señala que, a día de hoy, el







municipio no precisa ampliar sus límites de suelo urbano puesto que todo el suelo urbano previsto para urbanizar que engloba la zona residencial grado 1 no se ha desarrollado y en la zona del casco urbano existen cinco solares vacantes para edificar siendo, por tanto, la previsión de desarrollo del Sector S-2 a medio y largo plazo, nula.

En base al diagnóstico efectuado, y a efectos de justificar la desclasificación propuesta, el apartado 3.1 de la Memoria Justificativa del documento de desclasificación remitido establece que se hace precisa la desclasificación a suelo rústico de todo el ámbito que comprende el Sector S-2 de Córcoles atendiendo a la poca probabilidad de desarrollo del Sector como suelo urbano residencial unifamiliar grado 2º, tal y como prevén las vigentes Normas Subsidiarias, y a los usos vinculados al sector primario. La argumentación expuesta es asumida como motivación del Acuerdo de Pleno por el que se incoa el expediente de desclasificación aludiendo asimismo a la solicitud formulada por uno de los vecinos propietario de una nave agrícola en el ámbito.

Por otro lado, y a efectos de justificar que los terrenos cumplen con las condiciones fijadas en la Disposición Adicional Quinta del TrLOTAU, al encontrarse sin programar en la fecha de entrada en vigor de la Norma, el informe de Secretaría de fecha de 3 de marzo de 2021 señala que el apartado 7.3.7, Programa de Actuación, de las Normas Subsidiarias municipales establece que: *“Los sectores de suelo urbanizable deberán presentar el Plan Parcial de Ordenación antes del plazo máximo de tres años a partir de la publicación de la aprobación definitiva de estas normas, y se urbanizarán en los plazos que señale el propio Plan Parcial”*. Asimismo, el apartado 7.4 Revisión de la clasificación de suelo, establece que: *“El incumplimiento del programa de actuación de los sectores de suelo urbanizable señalado en el apartado anterior, determinará la obligación de revisión de las Normas Subsidiarias, revisión que se realizará en el plazo máximo de un año y conllevará la descalificación del sector, salvo que se consideren circunstancias especiales de interés para la ordenación en cuyo supuesto se podrá ampliar el plazo de actuación o cambiar el sistema de actuación.”*

A este respecto, se señala que el plazo de un año para la revisión de las Normas al que alude el artículo expuesto ha transcurrido, así como los plazos de tres años para la aprobación del Plan Parcial, plazos que no han sido ampliados, por lo que, en aplicación de las Normas, procede la desclasificación a suelo rústico.

En cuanto a la situación de las construcciones existentes se señala que las mismas quedarían fuera de ordenación tal la desclasificación propuesta.

Finalmente, y en cuanto a la alegación formulada en el procedimiento de desclasificación por D. Emilio del Moral Serrano y Dª Milagros Martínez Martínez, propietarios de una vivienda colindante con el Sector S-2 en la que, al margen de la desclasificación propuesta, se plantean una serie de propuestas en relación a la ejecución de un vial y una glorieta, la misma se desestima mediante informe de la asesora técnica municipal de fecha de 11 de mayo de 2021, fundamentado en la imposibilidad de plantear ningún tipo de actuación urbanizadora ya que lo que se pretende es precisamente la desclasificación del ámbito a suelo rústico.

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 establece una serie de plazos para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable previendo un plazo de tres años para la presentación del Plan Parcial de desarrollo conllevando el incumplimiento de esta obligación la obligación de revisión de las normas en el plazo de un año y la desclasificación del Sector salvo que concurrieran circunstancias de interés para la ordenación en las que se podrá ampliar el citado plazo. En este sentido, habiendo transcurrido 36 años desde la aprobación de las Normas en la que se introducía este Sector Urbanizable, 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 aún, teniendo en cuenta el tamaño del municipio (65 habitantes), el peso de la actividad agrícola en la economía municipal y la nula dinámica urbana existente en el mismo.

Finalmente, y en cuanto a la clasificación propuesta como suelo rústico de reserva, establece el artículo 47.2 TrLOTAU:

*“2. De conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de Ordenación Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva.*

*2.1. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá diferenciarse:*

*A) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en él se hagan presentes.*

*A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:*

*a) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.*

*b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.*

*B) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.*

*C) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.*

*2.2. Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva. “*

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 artículo 47.2.1 TrLOTAU 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 el artículo 47.2.2 TrLOTAU se entiende justificada la clasificación como suelo rústico de reserva».

**8. Desclasificación de suelo no urbanizable programado del Sector SUB 4-I del Plan de Ordenación Municipal de Graja de Iniesta (Cuenca). Informe según la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la LOTAU (Exp: DS 3/21 CU).**

Continúa la Ponente con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, 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 Graja de Iniesta (Cuenca), 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. Durante la intervención se incorpora a la sesión D. Fernando Acedo-Rico Henning.

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

La Comisión, a la vista del informe 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 SUB-4 del Plan de Ordenación Municipal de Graja de Iniesta (Cuenca), incoada por el Ayuntamiento de Graja de Iniesta, al concurrir los requisitos previstos en la Disposición Adicional Quinta del TrLOTAU, al 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 Graja de Iniesta 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 6 de mayo de 2021, 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 nº 97 de 21 de mayo de 2021) y en un periódico de gran difusión (Las Noticias de Cuenca). Al respecto cabe señalar que consta en el expediente certificado suscrito por la Secretaria de la Corporación de fecha de 21 de junio de 2021 en el que se señala que durante el plazo de información pública y notificaciones individuales no se han presentado alegaciones.

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 la documentación remitida desde un doble punto de vista formal y de fondo.

En relación al primer aspecto, el expediente de desclasificación remitido, incluye la siguiente documentación:





- Documento de desclasificación de Suelo Urbanizable No Programado, Sector SUB 4 del Plan de Ordenación Municipal de Graja de Iniesta (Cuenca) redactado por el Arquitecto Rubén Amigo Álvaro y el Ingeniero Industrial Santos Evangelio Evangelio
- Planos de ordenación. (Ordenación Estructural (Ordenación Término municipal, clasificación y usos globales ZOUS y sistemas generales y áreas de reparto) y Ordenación detallada).

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.

Entrando ya al fondo del expediente, según la documentación remitida, el Sector industrial SUB 4 quedó definido en el vigente Plan de Ordenación Municipal de Graja de Iniesta aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca en sesión de 3 de marzo de 2015.

Actualmente, el Sector cuenta con una superficie total de 247.451 m<sup>2</sup> conformándose por las siguientes parcelas catastrales:

Nº IDENTIFICACIÓN EN PLANO	REF. CATASTRAL	PARCELA	POLÍGONO
1	16101A00600101	101	6
2	16101A00600080	80	6
3	16101A00600029	29	6
4	16101A00600021	21	6
5	16101A00700002	2	7
6	16101A00700001	1	7
7	16101A00700059	59	7
8	16101A00800002	2	8
9	16101A00800001	1	8
10	16101A00800004	4	8
11	16101A00800005	5	8
12	16101A00800006	6	8
13	16101A00800008	8	8
14	16101A00800010	10	8
15	0001011XJ2800N0001OX	DISEMINADOS	
16	16101A00800009	9	8
17	16101A00800007	7	8
18	16101A00800003	3	8
19	16101A00800012	12	8
20	16101A00800011	11	8
21	16101A00800134	134	8
22	16101A00800015	15	8
23	16101A00800018	18	8
24	16101A00800017	17	8
25	16101A00800014	14	8

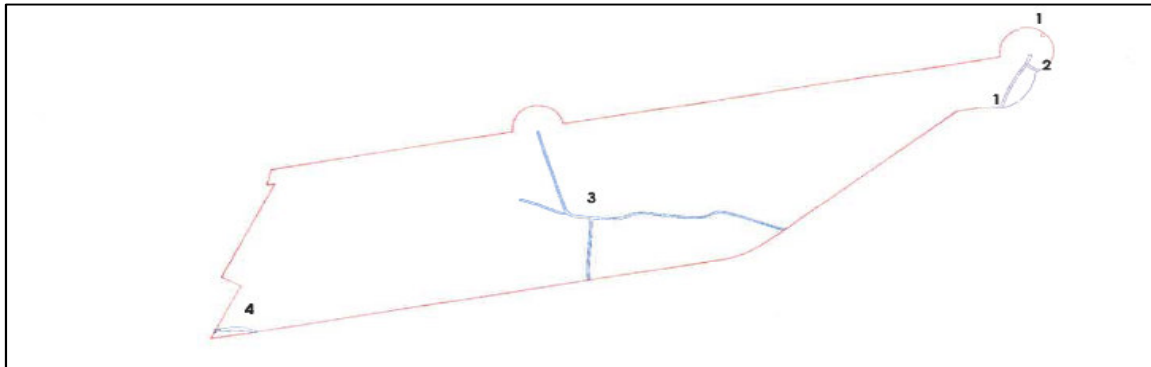




25	16101A00800014	14	8
26	16101A00800016	16	8
27	16101A00800013	13	8
28	16101A00800038	38	8
29	16101A00800037	37	8
30	16101A00800036	36	8
31	16101A00800035	35	8
32	16101A00800021	21	8
33	16101A00800034	34	8
34	16101A00800022	22	8
35	16101A00800033	33	8
36	16101A00800032	32	8
37	16101A00800031	31	8
38	16101A00800030	30	8
39	16101A00800029	29	8
40	16101A00800027	27	8
41	16101A00800028	28	8
42	16101A00800025	25	8
43	16101A00800023	23	8
44	16101A00800024	24	8
45	16101A00800026	26	8
46	16101A00800054	54	8
47	16101A00800057	57	8
48	16101A00800058	58	8
49	16101A00800059	59	8
50	16101A00800060	60	8
51	16101A00800064	64	8
52	16101A00800065	65	8

Además de estas 52 parcelas, se ven afectados fragmentos de cuatro caminos, según se observa en el plano siguiente. Concretamente, en el extremo noreste del ámbito, se afectan los caminos “Iniesta a La Pesquera” -señalado en el plano con el número 1- (parcela 9003 del polígono 7 y parcela 9002 del polígono 6), y “La Venta” -señalado en el plano con el número 2- (parcela 9001 del polígono 7). En el área central del ámbito, se afecta el camino correspondiente con la parcela 9001 del polígono 8 -señalado en el plano con el número 3-. Por último, en el extremo suroeste del ámbito, se afecta un pequeño tramo del camino “de Tollo” -señalado en el plano con el número 4- (parcela 9002 del polígono 8).



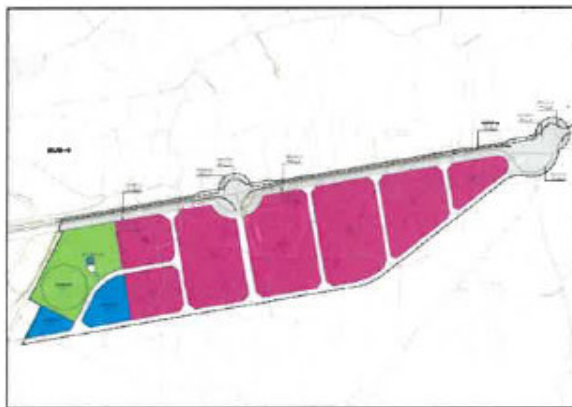


Las condiciones de desarrollo del Sector se contienen en la correspondiente ficha urbanística:

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	SUB-4
-----------------------------	-------

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Sector de suelo urbanizable (artículo 46 del TRLRHLU) Suelo Urbanizable
------------------------------	---

C.- PLANO DE SITUACIÓN	
------------------------	--



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
D.1.- Objetivos de la ordenación. El sector industrial, situado al este del casco urbano consolidado y a lo largo de la N-418, está conectado con la vía de comunicación principal y de acceso a la población.		
D.2.- Superficie total (con SG adscritos sean interiores, y/o exteriores):	247.451,00 m <sup>2</sup>	
D.3.- Superficie de SG adscritos:	40.328,27 m <sup>2</sup>	
	interiores	exteriores
D.3.1.- Zonas verdes:		
D.3.2.- Equipamientos:		
D.3.3.- Red viaria: DC, VD1_A_A, DC, VD1_A_O, DC, VD4_1_A, DC, VD4_1_O, DC, VD4_2_A, DC, VD4_2_O	40.328,27 m <sup>2</sup>	
D.3.4.- Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	56,19 %	
D.4.- Superficie del ámbito (TOTAL - SG):	207.122,73 m <sup>2</sup>	
D.5.- Uso Mayoritario:	INDUSTRIAL	
D.6.- Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):	138.865,00 m <sup>2</sup> (0,67 m <sup>2</sup> techo/ m <sup>2</sup> suelo)	
D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):		
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:	138.865,00 m <sup>2</sup>	
D.9.- Área de reparto y Aprovechamiento tipo:	AR7, AT= 0,59 u.a./m <sup>2</sup>	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:	11,41 %	
D.11.- Porcentaje máximo de vivienda protegida:		
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: Del SG sólo se encuentran adscritos 11.188,00 m <sup>2</sup> Su desarrollo pueda hacerse de manera independiente al desarrollo de cualquier otro ámbito condicionado a que estén garantizadas las servicios de infraestructuras y se realizará siempre a través de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU). El Ámbito está afectado por la N-418.		

E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA		
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
E.1.1.- Zonas verdes: DV-P 01.1	24.911,00 m <sup>2</sup>	
E.1.2.- Equipamientos: D-AI 07.1, D-SA 02.1	11.780,00 m <sup>2</sup>	
E.1.3.- Aparcamiento público:	Total plazas: 603 Accesibles: 16	
E.1.4.- Red viaria:	31.324,03 m <sup>2</sup>	
E.2.- Superficie suelo neto lacetrías:	138.865,00 m <sup>2</sup>	
E.3.- Ordenanzas edificatorias de aplicación:	OE_12	
E.4.- Observaciones: Los usos priorizados son los permitidos en la ordenanza de aplicación. Existe una dotación estructural de DE 03: Antena de telefonía de 242,70 m <sup>2</sup> no consumidora de aprov.		

El SUB 4 se incluye a su vez en la zona de ordenación urbanística ZOU 7, con la que coincide, y cuya ficha es la siguiente:





A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	ZOU7
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANIZABLE SUB 4
C.- PLANO DE SITUACIÓN :	Plano de Referencia OE-3



D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
D.1.- Objetivos de la ordenación o de la operación de reforma anterior	
D.2.- Superficie total (con SG adscritos sean interiores, y/o exteriores):	247.451,00 m <sup>2</sup>
D.3.- Superficie de SG adscritos:	40.328,27 m <sup>2</sup>
	interiores      exteriores
D.3.1.- Zonas verdes:	m <sup>2</sup>
D.3.2.- Equipamientos e Infraestructuras Generales:	m <sup>2</sup>
D.3.3.- Red viaria:	40.328,27 m <sup>2</sup>
D.4.- Superficie del ámbito (TOTAL -SG):	207.122,73 m <sup>2</sup>
D.5.- Superficie de dotaciones estructurantes	242,70 m <sup>2</sup>
D.6.- Uso Mayoritario:	INDUSTRIAL
D.7.- Edificabilidad del ámbito	138.865,00 m <sup>2</sup>
D.8.- Intensidad del ámbito	0,67 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo
D.9.- Intensidad neta sobre parcela lucrativa	3,00 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo
D.10.- Densidad poblacional	
D.11.- Observaciones. Cuenta con una dotación estructurante DE DEIS 03 de 242,70 m <sup>2</sup> .	
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA	
E.1.- Superficie de sistemas locales	
E.1.1 Zonas verdes	24.911,00 m <sup>2</sup>
E.1.2.- Equipamientos	11.780,00 m <sup>2</sup>
E.1.3.- Red viaria:	31.324,03 m <sup>2</sup>
E.2.- Superficie suelo neta lucrativa:	138.865,00 m <sup>2</sup>
E.3.- Ordenanza edificatoria de aplicación:	06-1_2 INDUSTRIAL POLIGONO INDUSTRIAL
E.4.- Observaciones. Existen las siguientes dotaciones estructurantes DE DEIS 03: 242,70 m <sup>2</sup> (CT, no consumidora de edificabilidad)	

A efectos de justificar que los terrenos cumplen con las condiciones fijadas en la Disposición Adicional Quinta del TrLOTAU, el documento de desclasificación remitido señala en su apartado A "Memoria Informativa" que el Plan de Ordenación Municipal de Graja de Iniesta en el punto 1.3.3 de su memoria justificativa, al igual que se recoge en el artículo 179 de las Normas Urbanísticas, establecía como fecha para el desarrollo del sector en cuestión, el año 2015, habiéndose por tanto rebasado el plazo previsto en el citado instrumento en 5 años, dado que a fecha de hoy el sector no se ha programado ni se ha iniciado trámite alguno para su programación.

En cuanto al interés general de la desclasificación propuesta, en el apartado B de la "Memoria Justificativa" se argumenta el mismo a partir de un análisis de la naturaleza socioeconómica del municipio de Graja de Iniesta, basado en la información publicada por el Instituto de Estadística de Castilla-La Mancha, de la que se desprende, en cuanto a la dinámica poblacional del municipio, una evolución negativa estando tendente, como la mayoría de los municipios de la provincia, al despoblamiento. Asimismo, y en cuanto a la población existente, se hace constar que, de los 361 habitantes, más de una cuarta parte son pensionistas y 18 están en el paro (a 31 de marzo de 2020).

En cuanto a la estructura económica de la población, se argumenta la primacía del sector primario (agricultura principalmente) por encima de cualquier otra actividad en lo referente a consumo de suelo, destinándose el 91% de la superficie del término municipal a la agricultura, con un total de 102 explotaciones. En este sentido, se hace constar que, en lo referente al mercado de trabajo, de los 167 afiliados a la Seguridad Social, el 31,14% pertenecen al sector de la agricultura frente a tan sólo un 3% de la industria.





Todo lo expuesto lleva a concluir, que se trata de un municipio de naturaleza agrícola, donde el sector de la industria tiene una presencia despreciable respondiendo la previsión original del sector SUB 4 de tamaño casi igual al de todo el suelo urbano consolidado (el SUC presenta 284.079,38m<sup>2</sup>s y el SUB 4-I 247.451,00m<sup>2</sup>s), al anhelo de que empresas ajenas al municipio, pudieran instalarse en el mismo, provocando su despegue económico, lo que finalmente no se ha materializado no existiendo indicio alguno de que pudiera materializarse ni a corto ni a largo plazo.

Se pone de manifiesto asimismo por el Consistorio que la clasificación del Sector urbanizable con ordenación detallada ha impedido que en tales terrenos se haya llevado a cabo la construcción de instalaciones agrícolas demandadas, haciendo perder en algunos casos importantes subvenciones a jóvenes agricultores del municipio perjudicando a la realidad agrícola del municipio como consecuencia del régimen impuesto por el artículo 67 del TRLOTAU a los suelos urbanizables sin programar, donde sólo se autorizan construcciones de carácter provisional y de obligada demolición.

De todo lo expuesto se concluye la pertinencia, oportunidad e interés público de la desclasificación del sector SUB-4, poniendo de manifiesto que si alguna vez llegara a existir alguna iniciativa empresarial real para la implantación de industrias en el municipio, siempre cabría la posibilidad de modificar puntualmente el POM para dar cabida a las mismas (o tramitar un actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva según lo dispuesto en el art. 54.2 del TRLOTAU y 13 del RSR), pero ya sobre la base de una realidad inversora y no sobre la frágil base de una expectativa que no hace sino perjudicar al único motor económico del municipio, la agricultura.

Por otro lado, y en cuanto a las determinaciones de la ordenación estructural, el documento remitido analiza de manera pormenorizada los siguientes aspectos:

1.- Clasificación de suelo: se propone la clasificación del ámbito del Sector SUB-4 como suelo rústico, en la categoría de Reserva y de No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (en las subcategorías de caminos, carreteras, líneas eléctricas y antenas), en directa aplicación de la normativa sectorial, de lo dispuesto en el Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y en el propio Plan de Ordenación Municipal. A este respecto, se hace constar asimismo que la delimitación del sector SUB 4-I, conllevó el desvío al sur del ámbito, de la línea eléctrica que atraviesa el mismo. El nuevo trazado previsto para la línea eléctrica presentaba una longitud de 1.240,24m fuera del sector, y era clasificado como SRNUEPI (12.40,45m<sup>2</sup>s –franja de 10m de anchura-). Al desclasificar el SUB4-I, procede descartar el desvío de la línea fuera del sector, volviendo por tanto al trazado existente. Ello conlleva que, fuera del propio sector SUB 4-I, que se desclasifica, hay 12.402,45m<sup>2</sup>s hoy clasificados como SRNUEPI, que pasan a reclasificarse como SRR.

2.- Usos, intensidades y densidades: como consecuencia de la supresión del sector SUB 4-I y de todos los suelos lucrativos existentes en el mismo, desaparecería toda la edificabilidad lucrativa prevista, que era de 138.865m<sup>2</sup>c, todos ellos de uso industrial. En el suelo que se reclasifica a rústico, los usos pasan a ser los establecidos en el RSR y en el POM para el suelo rústico de reserva y de especial protección de infraestructuras en cada una de las subcategorías correspondientes (carreteras y caminos –art. 255 a 261 de las NNUU-; líneas eléctricas –art. 262 de las NNUU-; antena –art. 263 de las NNUU-).



3.- Zonas de Ordenación Urbanística: el sector SUB 4-I pertenecía a la ZOU 7, coincidente con él. Por tanto, con la supresión del sector SUB 4-I, se suprime igualmente la ZOU 7.

4.- Áreas de reparto: El sector SUB 4-1 se incluía en un área de reparto coincidente con él, denominada AR 7 con un aprovechamiento tipo de 0,59ua/m2s. La supresión del sector conlleva la supresión de esta área de reparto, sin afectarse al resto de sectores, dada la mencionada coincidencia entre el SUB 4-I y el AR7.

En lo referente a los porcentajes de cesión de aprovechamiento urbanístico en concepto de participación pública en las plusvalías, que se regulan en el apartado 1.6.3 de la memoria justificativa del POM, cabe decir que, al suprimir el sector SUB 4-I, tan sólo queda un sector industrial en el POM, el SUB 1-I, por lo que en éste sector y en su área de reparto (la AR6, coincidente con el SUB1-I) el porcentaje de cesión pasa a ser del 10% (frente al 8,59% establecido en el POM como consecuencia de la existencia de dos sectores industriales).

5.- Sistemas Generales: En el SUB 4-I tan sólo se contemplaban sistemas generales viarios (principalmente en cumplimiento de la Disposición Adicional Segunda del RSR), que no están estandarizados, por lo que la supresión del sector y en consecuencia de sus sistemas generales, no tiene incidencia alguna en el resto del municipio. A este respecto, el documento incorpora la tabla de sistemas viarios actualizada tras la supresión del Sector.

6.- Criterios para la ordenación del suelo rústico: se respetarán los criterios de ordenación del suelo rústico establecidos en el POM y concretamente los señalados para las categorías de SRR y SRNUEPI.

En cuanto a las determinaciones de la ordenación detallada:

1.- Dotaciones locales de zonas verdes y equipamientos: Se señala que se afecta a la ordenación detallada del vigente Plan de Ordenación Municipal dado que se suprimen las zonas verdes, equipamientos y viales de sistema local existentes en el SUB 4-I, como consecuencia de la supresión de dicho sector. Concretamente se suprimen 24.911,00m2s de zonas verdes, 11.780,00m2s de equipamientos y 31.324,03m2s de viales (con 603 plazas de aparcamiento). Dichos suelos dotaciones están directa y exclusivamente relacionados con la presencia del sector, al tratarse de sistemas locales, por lo que la supresión del mismo motiva directamente la supresión de tales dotaciones de sistema local.

2.- Normas urbanísticas de aplicación: se señala que para la parte clasificada como suelo rústico de reserva la normativa urbanística de aplicación sería la contenida en la sección I del capítulo VII.6 del Plan de Ordenación Municipal mientras que para la parte clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras la normativa urbanística sería la recogida en la sección II del capítulo VII.6.

3.- Esquema y trazado de redes de infraestructuras: se señala que la supresión del SUB 4-I conlleva una importante reducción en las demandas hídricas del POM, así como en las necesidades de depuración y en el suministro de energía eléctrica. En el POM se consideró una dotación de agua para abastecimiento en uso industrial de 4.000m3/año por Ha de suelo total industrial. Al pasar a suelo rústico las 24,7451Ha correspondiente al sector industrial SUB 4-I, estaríamos por tanto







reduciendo la demanda de agua en 98.980,40m<sup>3</sup>/año (4.000m<sup>3</sup>/año x 24,7451Ha). En cuanto a la depuración, el POM minorará los caudales de abastecimiento en un 25%, por lo que la reducción en la demanda de tratamiento de aguas residuales sería de: 98.980,40m<sup>3</sup>/año x 0,75 = 74.235,30m<sup>3</sup>/año. Esto implica que las nuevas infraestructuras para el abastecimiento de agua (nuevos depósitos) que el POM preveía, deben redimensionarse teniendo en cuenta la desaparición del sector SUB 4-I. Y es que, según se detalla en el apartado 2.5.2.3 de la Memoria Justificativa del POM, el total incremento en el consumo de agua derivado de sus previsiones de crecimiento, es de 282.684m<sup>3</sup>/año, por lo que, la demanda del sector SUB 4-I que ahora se suprime, supone un 35,01% de la referida cifra total. En el mismo porcentaje debería reducirse la capacidad de la nueva EDAR. En lo referente al suministro eléctrico, según la ordenanza de aplicación en el SUB 4-I (ordenanza O6\_I2), el tamaño mínimo de parcela es de 1.500m<sup>2</sup>s, la potencia asignada, según el apartado 2.5.4.2 de la Memoria Justificativa del POM, sería de 35W/m<sup>2</sup>, y dado que en el SUB 4-I existían 138.865,00m<sup>2</sup>s de parcelas industriales, la reducción en la demanda de energía eléctrica sería de 4.860,27Kw. En todo caso, según se establece en el apartado 2.5.4.3 de la Memoria Justificativa del POM, en lo tocante a la infraestructura eléctrica, se prevén conexiones y desarrollos independientes de cada sector, sin que la supresión del SUB 4-I tenga, en consecuencia, incidencia alguna en el resto. Asimismo, se incluye una tabla en la que se establece un nuevo reparto de costes de infraestructuras entre los diferentes ámbitos tras la supresión del Sector SUB-4.

4.- Unidades de Actuación Urbanizadora: La desaparición del Sector SUB-4 comporta la desaparición de la UA coincidente con el mismo.

5.- Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación: se especifica que como consecuencia de la desclasificación no queda ninguna edificación que vaya a quedar en situación de fuera de ordenación.

Finalmente, el documento remitido cuantifica la repercusión económica que supone para el Ayuntamiento la desclasificación del Sector cifrándola en un ahorro anual de 28.968,99 euros al quedar el Ayuntamiento liberado los gastos de mantenimiento y conservación de los viales, zonas verdes e infraestructuras urbanas del Sector.

En relación a los argumentos expuestos, cabe señalar, en primer lugar y respecto a la efectiva concurrencia de 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, el artículo 179 del vigente Plan de Ordenación Municipal presenta el siguiente tenor literal:

*“Art. 179. Plazos de ejecución en Suelo Urbanizable (OD)*

*Como se ha explicado en el documento de la Memoria Justificativa, los ámbitos se han delimitado, desde el punto de vista de la conexión a las redes existentes, de forma que su desarrollo pueda hacerse de manera independiente. Pero es necesaria una programación debido a la demanda y capacidad de las*



infraestructuras existentes y a la ubicación de las dotaciones escolares localizadas en el UA1 y SUB-2. Por tanto, no se realizan nuevos desarrollos sin que previamente se tenga autorizada la disponibilidad de los recursos hídricos.

La programación en el desarrollo en el SUNC de las UA\_2-R y UA\_3 -R y en el SUB del SUB\_3-R , estará condicionada a que se obtengan y desarrollen los terrenos donde se localizan las dotaciones de equipamientos educativos, lo que implica que su desarrollo se programe en la primera parte del desarrollo del POM.

AÑO	DESARROLLO POM	SUNC	SUB
2014	-		
2015	20 %	UA_1-R	SUB-4-I/SUB_2-R
2021	60%	UA_2-R	SUB_1-I
2026	100%	UA_3-R	SUB_3-R

Del tenor literal del artículo expuesto, y en congruencia con las previsiones contenidas en el apartado 1.1.3 de la Memoria Justificativa del Plan de Ordenación Municipal de Graja de Iniesta, se desprende que el plazo para el desarrollo del Sector SUB-4 ya ha transcurrido puesto que el mismo se establecía en el año 2015, habiendo transcurrido casi 6 años sin que por el Ayuntamiento se haya realizado actuación alguna en este sentido. Por tanto, se cumplirían los requisitos previstos en la DA 5ª TrLOTAU para proceder a la desclasificación.

Por otro lado, en cuanto a los argumentos proporcionados a efectos de la justificación de la conveniencia y oportunidad de la desclasificación propuesta, se entienden los mismos suficientemente acreditados, dado el tamaño del municipio (361 habitantes), la nula dinámica urbana existente y el carácter eminentemente agrícola de la actividad económica desarrollada en el mismo.

En cuanto al análisis efectuado en el documento de las diferentes determinaciones de la ordenación estructural y detallada y la repercusión en las mismas de la modificación en la ordenación del suelo urbanizable que se propone, se entiende el mismo completo y suficiente abarcando los principales aspectos y cuestiones que derivan de la desclasificación del Sector.

Finalmente, y en cuanto a la clasificación de suelo propuesta por el Ayuntamiento, establece el artículo 47.2 TrLOTAU:

*“2. De conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de Ordenación Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva.*

*2.1. Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá diferenciarse:*

*A) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en él se hagan presentes.*

*A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:*

*a) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.*





b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.

B) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

C) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

2.2. Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva. “

En el supuesto que nos ocupa, como ya se ha hecho constar en el presente informe, se propone la clasificación del ámbito del Sector SUB-4 como suelo rústico, en la categoría de Reserva y de No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (en las subcategorías de caminos, carreteras, líneas eléctricas y antenas), todo ello en directa aplicación de la normativa sectorial, de lo dispuesto en el Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (Disposición Adicional 2ª) y en el propio Plan de Ordenación Municipal (artículo 1.2.4.1 memoria justificativa y artículos 262 y 263. A este respecto, se ha hecho constar asimismo que la delimitación del sector SUB 4-I, conllevó el desvío al sur del ámbito, de la línea eléctrica que atraviesa el mismo. El nuevo trazado previsto para la línea eléctrica presentaba una longitud de 1.240,24m fuera del sector, y era clasificado como SRNUEPI (12.40,45m2s –franja de 10m de anchura-). Al desclasificar el SUB4-I, procede descartar el desvío de la línea fuera del sector, volviendo por tanto al trazado existente. Ello conlleva que, fuera del propio sector SUB 4-I, que se desclasifica, hay 12.402,45m2s hoy clasificados como SRNUEPI, que pasan a reclasificarse como SRR».

**9. Calificación urbanística para actividad de explotación minera en determinadas parcelas comprendidas en la concesión minera “TOLEDO-A”, en los polígonos 20 y 21 del término municipal de Illescas (Toledo). Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y artículo 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (EXP. SR 14/21 TO).**

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el noveno asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Illescas un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la implantación de la actividad de explotación minera en las parcelas 36, 37, 38, 39, 40 y 41 del polígono 20, y parcelas 18, 19, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 42 del polígono 21, en el término municipal de Illescas, en suelo clasificado como rústico no urbanizable de especial protección paisajística, suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras, suelo rústico no urbanizable de reserva y parte de las mismas incluidas dentro de zona de protección arqueológica.

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





La Comisión, a la vista del informe 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 implantación de la actividad de explotación minera en las parcelas 36, 37, 38, 39, 40 y 41 del polígono 20 y parcelas 18, 19, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 42 del polígono 21, en el término municipal de Illescas (Toledo), de acuerdo con las características del proyecto presentado por la mercantil SEPIOL S.A., teniendo en cuenta que la superficie vinculada a la misma es 193.611 m<sup>2</sup>.

#### Condiciones para su materialización

Las dispuestas en los informes técnicos municipales y en los distintos informes sectoriales, y en particular, en la Declaración de Impacto Ambiental, que establece las correspondientes actuaciones de replantación y protección del paisaje, y en el informe del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.

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 registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas (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 Illescas expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

**10. Calificación urbanística para construcción de almacén de productos químicos en el polígono 150, parcela 3, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según**



**el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y artículo 42.1 del Reglamento de Suelo Rústico (EXP. SR 24/21 CR).**

Toma de nuevo la palabra el Vicepresidente primero de la Comisión para agradecer su exposición a D<sup>a</sup>. María José Hernández de la Torre Ruíz, y cede el turno de palabra a D. Víctor Cuéllar Ruíz, que pasa a dar cuenta del décimo punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Alcázar de San Juan un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción de una nave para el almacenamiento de productos químicos en recipientes móviles debidamente clasificados según su peligrosidad. El almacenamiento es exterior, ya que se encuentra abierto por sus laterales. La superficie de la nave será de 211,60 m<sup>2</sup>, con una altura de 3,95 m. La edificación se va a construir en el polígono 150, parcela 3, con una superficie de 336,40 Ha. La clasificación de esta parcela, según determina el Plan General de Ordenación Urbana del año 1992 de Alcázar de San Juan, es suelo no urbanizable de especial protección en zona de ordenación 9.7 Regadíos entre viñas.

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

La Comisión, a la vista del informe 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 destinada al almacenamiento de productos químicos sita en la parcela 3, polígono 150, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado por la mercantil Manchacol 1. Central Termosolar uno, S.L., y con el siguiente contenido:**

**Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Infraestructura vinculado a sistema energético.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 150, parcela 3. Alcázar de San Juan
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido. Zona de Ordenación 9.7 Regadíos entre viñas
<i>Sup. parcela</i>	3.364.010m <sup>2</sup> .







<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	Requerida funcionalmente.
<i>Aprovechamiento</i>	Nave almacenamiento productos químicos 211,60 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación</i>	<i>Requerida funcionalmente</i>
<i>Altura máxima</i>	3,95 m.
<i>Retranqueos</i>	>15 m. a eje de camino y >5 m. a linderos

### Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. 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).
3. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

11. Calificación urbanística para instalación de punto de recarga de vehículos eléctricos en área de servicio situada en la autovía A-31, p.k. 86, en el término municipal de Chinchilla de



**Montearagón (Albacete) Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 26/21 AB).**

Prosigue su intervención el Ponente para exponer el undécimo punto del orden del día haciendo un resumen del objeto y tramitación del expediente, así como de las conclusiones contenidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que el mismo 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 la zona de aparcamiento del restaurante “Gran Ruta”, en el Área de Servicio de la autovía A-31, km 86, ubicada en término municipal de Chinchilla de Montearagón (Albacete), promovida por Nordian CPO, S.L. La actuación consiste en instalar un punto de recarga de vehículos eléctricos, que ofrece 3 conexiones simultáneas (dos en corriente continua y otra en corriente alterna) llegando a una potencia máxima por cargador de 122 kW. La parcela donde se ubica el área de servicio tiene una superficie de 23.590 m<sup>2</sup> y se encuentra en CL Diseminados 340, en el término municipal de Chinchilla de Montearagón (Albacete).

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

La Comisión, a la vista del informe 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 restaurante “Gran Ruta” del Área de Servicio de la autovía A-31, km 86, ubicada en término municipal de Chinchilla de Montearagón (Albacete), de acuerdo con las características del proyecto presentado por la mercantil Nordian CPO, S.L., y con el siguiente contenido:**

**Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Instalación de un punto de recarga eléctrica con tres conexiones simultáneas como uso integrado en área de servicio
<i>Emplazamiento</i>	CL Diseminados 340. Área de servicio en la autovía A-31, p.k. 86, Chinchilla de Montearagón (Albacete)
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Especial Protección de Infraestructuras.
<i>Sup. parcela</i>	23.590 m <sup>2</sup> .





Sup. Vinculada a calificación	23.590 m <sup>2</sup> .
Aprovechamiento	Instalación de un punto de recarga eléctrica con tres conexiones simultaneas en área de servicio, situada en el p.k. 86, de la A-31.

### Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en el proyecto y la de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Chinchilla de Montearagón (Albacete), de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Chinchilla de Montearagón (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».

12. Calificación urbanística para construcción de porche anexo a nave agrícola en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en la parcela 172 del polígono 94. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 43/21 AB).





Continúa D. Víctor Cuéllar Ruíz con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional dado que la actuación propuesta afecta a suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

El objeto de la presente calificación urbanística es la ampliación de una nave agrícola mediante la construcción de un porche adosado, y destinado al almacenamiento de aperos y productos agrícolas en el paraje Huerta de Santa Ana, polígono nº 94, parcela 172 de Santa Ana, término municipal de Albacete, en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana. La nueva construcción se llevará a cabo a lo largo de la parte longitudinal de nave, incrementando una anchura de 10 m, quedando un porche terminado con unas dimensiones de 30,3×10 m.

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

La Comisión, a la vista del informe 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 una nave agrícola mediante la construcción de un porche adosado, destinado al almacenamiento de aperos y productos agrícolas, en la parcela 172, polígono 94, del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado por D. Pascual Olivas Andújar, y con el siguiente contenido:**

**Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Edificación de uso agrícola (ampliación)
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 94, parcelas 172.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	27.929 m <sup>2</sup>
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	27.929 m <sup>2</sup>
<i>Aprovechamiento</i>	Const porche: 394,50m <sup>2</sup> Nave exist.: 554,49 m <sup>2</sup> Total ocupación 949 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación</i>	Menor del 20% (3,40%)





Altura máxima	6,00 m. a alero
Retranqueos	15 m. a eje de camino y 5 m. a linderos

### Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. 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 solar fotovoltaica de 97,02 Kwp en el polígono 64, parcela 337, finca "Cuarto Cobos", 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 45/21 AB).

Continúa D. Víctor Cuéllar Ruíz con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional dado que la actuación propuesta afecta a suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.







El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción de una planta solar fotovoltaica de autoconsumo de 97,02 kWp para abastecer de energía al sistema de energía de riego existente en el polígono 64, finca "Cuarto Cobos", del término municipal de Albacete, con una superficie total de 57.999 m<sup>2</sup>. La instalación fotovoltaica de autoconsumo estará constituida por un total de 588 módulos solares, y contará con una potencia total de 97.020 Wp.

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

La Comisión, a la vista del informe 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 instalación de una planta solar fotovoltaica de 97,02 kWp para suministro de energía eléctrica al sistema de regadío existente, en el polígono 64, parcela 337, finca "Cuarto Cobos", en el término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado por la mercantil Sabinsa, S.L., y con el siguiente contenido:

#### Características de la actividad

Uso	Adscrito al sector primario. Instalación solar fotovoltaica de suministro eléctrico para bombas de balsa de riego agrícola.
Emplazamiento	Polígono 64, parcela 337.
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3). Interés agrícola y/o ganadero.
Sup. parcela	57.999 m <sup>2</sup>
Sup. Vinculada a calificación	57.999 m <sup>2</sup> .
Construcciones	Instalación fotovoltaica: 1.098,70 m <sup>2</sup>
Ocupación sobre superficie vinculada	Menor del 20% (1,89 %)
Retranqueos	> 15 m. a eje de camino y > 3 m. a linderos

#### Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:





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

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

**14. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 12 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Seseña (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES.PAU 5/21 TO).**

A continuación, el Vicepresidente primero agradece su intervención al Ponente y cede la palabra a D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana que pasa a exponer el 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 Toledo, se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TrLOTAU. En este momento, abandona la sala D. Emilio Díaz Bravo.

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

La Comisión, a la vista del informe 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 Ejecución 12 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Seseña (Toledo), acordada a favor de la mercantil URBANIZACIÓN EL MIRADOR, S.A., al concurrir la causa de resolución prevista en la letra e) 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 26 de julio de 2004, por lo que el texto normativo de aplicación es la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, LOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”.* Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de julio de 2004, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que la LOTAU no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 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-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 Seseña 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 noviembre 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 el día 5 de marzo de 2020, como informe jurídico, de fecha 3 de mayo 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 acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Seseña, en sesión celebrada el 27 de mayo de 2021, por el tiempo que medie entre la petición del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Constan incorporadas al expediente remitido las notificaciones del citado acuerdo practicadas a todos los interesados en el procedimiento.

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

En relación a lo expuesto, el informe jurídico municipal obrante en el expediente, emitido con fecha de 3 de mayo de 2021, manifiesta que durante el trámite de audiencia concedido al efecto no se han presentado alegaciones a la resolución de la adjudicación del presente Programa, por lo que no procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

No obstante, procede señalar que en el expediente remitido se echa en falta certificación municipal en la que se indique si el urbanizador ha presentado o no alegaciones al Acuerdo plenario de 27 de mayo de 2021, por cuanto además de acordar la suspensión del presente procedimiento por el tiempo que medie entre la petición del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y su recepción, incorpora como elemento novedoso respecto del Acuerdo de Pleno por el que se inicia la





resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, de fecha 26 de noviembre de 2020, la incautación de la garantía. En este sentido, procede señalar que en el caso de que se hubieran recibido alegaciones al citado Acuerdo por parte del Agente Urbanizador o el avalista manifestando su oposición a la incautación del aval resultaría procedente recabar el informe del Consejo Consultivo.

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de la U-12 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo).

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento de Seseña fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento por parte de la mercantil urbanizadora de los compromisos suscritos en el convenio del PAU, en concreto, respecto del incumplimiento del plazo de ejecución de las obras de urbanización, según prevé el artículo 111, letra e), del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, *“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)”*, proponiéndose la incautación de la garantía prestada por entender que existe un incumplimiento culpable por parte del urbanizador.

Por lo que respecta a esta causa de resolución invocada por el Ayuntamiento, debe tenerse en cuenta que el artículo 167 del TRLCAP, 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 TrLOTAU, *“[...] 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 técnico municipal, emitido el día 5 de marzo de 2020 tras girar visita de inspección a los terrenos de referencia para comprobar si se han comenzado las obras, hace constar que no se ha realizado ningún tipo de trabajo de actuación urbanizadora.



Por su parte, el informe jurídico municipal, de fecha 3 de mayo de 2021, manifiesta en su apartado TERCERO textualmente lo siguiente:

*[...] Que en el expediente consta que el Proyecto de Urbanización fue aprobado mediante acuerdo de Pleno de fecha 27 de febrero de 2006 y que el proyecto de reparcelación fue aprobado mediante acuerdo de Pleno de fecha 08/10/2007, por tanto, en el plazo de un mes desde la aprobación del proyecto de reparcelación deberían de haberse iniciado las obras de urbanización, y concluirse las mismas en el plazo de dos años, finales del año 2009.*

*Que consta en los archivos municipales el requerimiento realizado por este Ayuntamiento al Agente Urbanizador para el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el convenio (27/09/2010 registro de salida 6178).*

*A dicho requerimiento, el Agente Urbanizador solicitó una prórroga de 12 meses, no existe contestación por parte del Ayuntamiento a dicha petición, suponiendo una estimación presunta supondría que las obras deberían de haber concluido en diciembre de 2011, con una interpretación de un plazo de un año. O en diciembre de 2012 entendiendo que puesto que no se habían iniciado las mismas el plazo de dos años se computaría desde el inicio.*

*Pero el cómputo de una u otra fecha no afectaría a que las obras de urbanización siguen sin haberse iniciado, por tanto, existiendo una demora en los plazos de ejecución.*

*[...]*

*En el presente caso resulta evidente que hay un incumplimiento grave en cuanto consta acreditado que la empresa adjudicataria, Urbanización El Mirador no ha satisfecho su obligación de ejecutar las obras de urbanización, las cuales ni siquiera se han iniciado, transcurriendo un plazo superior a TRECE AÑOS desde la aprobación del proyecto de reparcelación y urbanización. Y más de DIEZ AÑOS desde que el urbanizador solicitara la prórroga, no existe constancia de que concurra un interés público municipal preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del PAU por la mercantil URBANIZACION EL MIRADOR, a la vista de lo cual, a juicio del que suscribe el presente informe, y aun siendo una medida límite y valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU de la Unidad de Ejecución número 12”.*

A la vista de todo ello, dado que la obligación contractual principal contraída por la mercantil URBANIZACIÓN EL MIRADOR, S.A. mediante el convenio urbanístico, suscrito con el Ayuntamiento el día 11 de febrero de 2005, consistía en iniciar las obras de urbanización del PAU de la UE-12 de las NNSS de Seseña dentro del plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, producida con fecha de 8 de octubre de 2007, y a finalizarlas dentro de los dos años 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 los Servicios Técnicos municipales, ni de que exista constancia en el expediente remitido de que el Ayuntamiento haya acordado la prórroga de la ejecución del Programa solicitada por el Agente Urbanizador, ni siquiera de petición o justificación alguna de éste 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.





Por todo lo anterior, puesto que han transcurrido más de dieciséis años desde la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora 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.

El informe jurídico municipal, emitido con fecha de 5 de marzo de 2021, recoge a este respecto que “A la vista de dicho precepto y del informe emitido por la Arquitecta Municipal con fecha 5 de noviembre de 2019, a juicio del que suscribe el presente informe, correspondería:

- *Respecto de la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización, no se ha ejecutado ninguna obra de urbanización por la mercantil URBANIZACION EL MIRADOR, ni existe ningún tipo de edificabilidad, por lo que no se considera oportuno contemplar parcelas que puedan incluirse en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.*
- *Incoar, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya. No existe ninguna certificación de urbanización presentada.*

*Comenzar, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes”.*

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 TrLRCAP, 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, debiendo el acuerdo de resolución contener, en todo caso, un 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 TrLRCAP, 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 relación con el precepto expuesto, el acuerdo resolutorio adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, con fecha de 27 de mayo de 2021, establece la procedencia de incautar la garantía depositada por el Agente Urbanizador, al entender que existe un incumplimiento culpable del contratista al no haber actuado con la diligencia debida, entendida “como el deber de esfuerzo para conservar la posibilidad de que la prestación sea cumplida y para remover los obstáculos e impedimentos que a tal posibilidad puedan oponerse de acuerdo con los parámetros establecidos en el título constitutivo de la relación obligatoria o directamente en la ley”, que ha derivado en que ni siquiera haya iniciado las obras sin justificación alguna.

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

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

Vº Bº

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

