



Acta 9/2021

## COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

### VICEPRESIDENTE PRIMERO:

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

### VOCALES:

D<sup>a</sup> Elena Álvarez Texidor, 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<sup>a</sup>. Ángeles del Mar Sánchez-Herrera Fornieles, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de medio ambiente.

D<sup>a</sup>. Helena Fernández López, en representación de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de educación.

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

D<sup>a</sup>. Irene González Péculo, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

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

D. Ángel Sánchez Fernández, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

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

D. José Ángel de la Rocha Gómez, en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

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

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

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

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

### ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

D<sup>a</sup> María Concepción González García, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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

### PONENTES:

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>. Verónica López Miranzos, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

### SECRETARÍA:

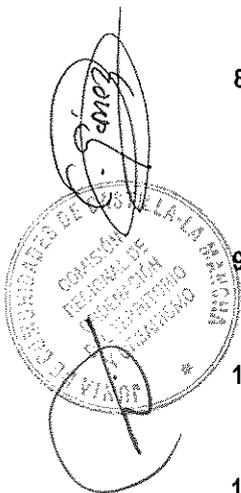
D<sup>a</sup>. Cristina Gómez Sánchez, Técnico Superior de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

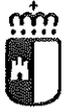
En la ciudad de Toledo, siendo las doce horas y treinta minutos del día **10 de noviembre de 2021**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne, en segunda convocatoria de manera presencial, y, simultáneamente, mediante videoconferencia, 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 29 de septiembre de 2021.**
2. **Modificación Puntual nº 57 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 23/21 AB).
3. **Modificación Puntual nº 19 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp.15/21 TO).
4. **Modificación Puntual nº 10 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).** Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp.21/21 CR).
5. **Modificación Puntual de la Unidad de Actuación nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/21 CR).
6. **Modificación Puntual del Plan Especial de Infraestructuras de accesos del Plan Parcial del Sector SP.PP.100, Ciudad del Transporte de Guadalajara.** Informe según los artículos 39.1 y 38.3 del texto refundido de la LOTAU y 141.1 y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 09/19 GU).
7. **Calificación urbanística para la construcción de un almacén agrícola en la parcela 35, del polígono 502, en el término municipal de Almansa (Albacete).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 65/21 AB).
8. **Calificación urbanística para implantación de planta solar fotovoltaica, subestación eléctrica e infraestructura de evacuación, en las parcelas 2, 26, 32, 34, 35, 36, 38, 178 y 9017, del polígono 67, del término municipal de Ciudad Real, y la parcela 9004, del polígono 4, del término municipal de Poblete (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 58/21 CR).
9. **Calificación urbanística para la construcción de una nave destinada a almacén de uso agro-forestal, en la parcela 17, del polígono 51, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 61/21 CR).
10. **Calificación urbanística para la construcción de una nave, en la parcela 59, del polígono 33, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 63/21 CR).
11. **Calificación urbanística para la ampliación de estación de servicio existente mediante la construcción de una tienda de control de suministro de carburante, alimentación y regalos, en la autovía A-3, P.K. 90, en el término municipal de Villarrubio (Cuenca).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 40/20 CU).
12. **Calificación urbanística para la adecuación de red de saneamiento en la estación de servicio situada en la autovía A-42, P.K. 42,800, en el término municipal de Yuncos (Toledo).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 57/21 TO).
13. **Calificación urbanística para la restauración de hueco minero degradado en la parcela 5008, del polígono 519, en el término municipal de Seseña (Toledo).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 60/21 TO).





Acta 9/2021

14. Autorización provisional para la instalación de una torre de medición de viento en la parcela 12, polígono 134, del término municipal de Villarrobledo (Albacete). Informe según el artículo 172.1 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 4/21 AB).
15. Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 03/21 GU).
16. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores R-6 y R-7, de suelo residencial, del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 02/21 GU).
17. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora "Camino de Toledo", polígono 12, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Esquivias (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 11/21 TO).
18. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "Polígono Industrial de Corral de Almaguer" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corral de Almaguer (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 12/21 TO).
19. 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 agradece su presencia a la presente sesión, pasando tras ello a dar cuenta 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 29 de septiembre de 2021.

A continuación, el Vicepresidente primero da por leída el acta 8/2021, correspondiente a la sesión celebrada el 29 de septiembre 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<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana y D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos, ambas funcionarias 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. Modificación Puntual nº 57 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 23/21 AB).

Seguidamente toma la palabra D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos que pasa a exponer el segundo 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.



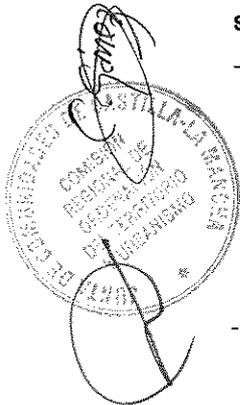
La presente Modificación Puntual afecta a los parques del municipio considerados “*de interés*” y su objeto es completar la normativa en lo relativo a los usos existentes a la entrada en vigor del PGOU y facilitar actuaciones necesarias en dichos parques con el fin de mejorar su conservación, evitar su deterioro y posibilitar la introducción de especies acordes con las características del entorno del parque, así como favorecer el mantenimiento de los usos existentes, algunos de los cuales, probablemente por error, no fueron recogidos en el plan vigente.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Toma la palabra la representante de la Consejería en materia de medioambiente para informar que no les consta que el promotor haya presentado solicitud alguna a este respecto, a lo que la Ponente refiere que ello es debido a que el expediente se encuentra en una fase inicial de tramitación.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA** la Modificación Puntual nº 57 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete que tiene por objeto completar la normativa, contemplar los usos existentes a la entrada en vigor del PGOU, y facilitar actuaciones necesarias en los parques considerados “*de interés*” del municipio con el fin de mejorar su conservación, evitar su deterioro y posibilitar la introducción de especies acordes con las características del entorno del parque, así como favorecer el mantenimiento de los usos existentes, algunos de los cuales, probablemente por error, no fueron recogidos en el plan vigente, con las siguientes consideraciones:

- Respecto a las modificaciones planteadas y a la motivación de las mismas que se aporta, se observa que falta la justificación de algunas cuestiones concretas, como la ampliación de la superficie de las instalaciones provisionales permitidas, que pasa de 50 a 100 m<sup>2</sup> (punto 2 del art.4.3.3), o la posibilidad de ampliación de la superficie construida de hasta el 25% con respecto a la original, así como la de implantar construcciones auxiliares cerradas que, además, no computan dentro de ese 25%, sin especificar si lo hacen dentro del 10% de la ocupación máxima permitida.
- La posibilidad de ampliar la superficie construida de los usos terciarios existentes hasta un 25% con respecto a la superficie de origen, introducida ahora en el apartado 1 del artículo 4.3.3, si parece estar incrementando la edificabilidad lucrativa, a pesar de indicarse lo contrario en el apartado 2.3 de la memoria justificativa aportada, por lo que la modificación planteada debe 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, en cumplimiento del artículo 39.2 del texto refundido de la LOTAU.
- De hecho, la inclusión ahora de los “usos preexistentes a la entrada en vigor del PGOU”, que pueden realizarse al aire o en instalaciones provisionales, y también en edificios de carácter permanente”, también supone un incremento del aprovechamiento, a menos que se trate de





dotaciones de titularidad pública, ya que, aunque existieran antes de la entrada en vigor del PGOU, el mismo no los recogía y, por tanto, se encuentran en situación de fuera de ordenación. Por ello, es igualmente aplicable lo observado en el párrafo anterior.

De acuerdo con el artículo 9.1.1. de las Normas Urbanísticas del PGOU relativo a las "determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada por relación a la documentación escrita", los artículos 4.3.1. y 4.3.2, cuya modificación se propone ahora, pertenecen a la ordenación estructural, mientras que el artículo 4.3.3 y el apartado 2.2.2 del artículo 5.2.6 corresponden a determinaciones de la ordenación detallada. Por tanto, aunque el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete distingue expresamente las determinaciones de la ordenación estructural y detallada, como la presente modificación afecta a las primeras, el procedimiento de aprobación de la misma se tiene que realizar según lo dispuesto en el artículo 136 del RP, correspondiendo la aprobación definitiva a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Así mismo, se recuerda que la documentación técnica que se remita para su aprobación definitiva deberá atenerse a lo estipulado en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento.

Tras su aprobación inicial, el Ayuntamiento de Albacete deberá solicitar la aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, según disponen los artículos 37 del TRLOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento, acompañando dicha solicitud con dos copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciados de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento y copia del expediente administrativo completo, debidamente autenticado».

3. Modificación Puntual nº 19 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp.15/21 TO).

A continuación, la Ponente inicia la exposición del tercer 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 en fase de concertación interadministrativa.

El objeto de la presente Modificación Puntual, que afecta al ámbito del Proyecto de Singular Interés "Parque Industrial y Tecnológico de Illescas", recogido en el Plan de Ordenación Municipal vigente como Suelo Urbanizable SUB 14 y, actualmente, ya urbanizado en su totalidad, es justificar, delimitar y detallar las modificaciones necesarias para poder implantar un nuevo complejo industrial en las parcelas M-7 y M-8 de dicho Parque Industrial, unificando las mismas. La misma se justifica, según la memoria aportada, porque el interés con el que se elaboró el PSI, que básicamente consistía en la implantación de pequeñas naves, no es válido para un complejo industrial como el que se pretende implantar ahora y en el que se requieren grandes superficies, tanto de zona productiva como de almacenes, por lo que se hace necesario eliminar un vial secundario con el fin de agrupar dos parcelas y posibilitar así la implantación de esta factoría, lo que contribuirá a dinamizar el parque industrial y tecnológico y su entorno.

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



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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA** la Modificación Puntual nº 19 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), que afecta al ámbito del Proyecto de Singular Interés "Parque Industrial y Tecnológico de Illescas", recogido en el POM vigente como Suelo Urbanizable SUB 14, actualmente ya urbanizado en su totalidad, y cuyo objeto es justificar, delimitar y detallar las modificaciones necesarias para poder implantar un nuevo complejo industrial en las parcelas M-7 y M-8 de dicho Parque Industrial, unificando las mismas, haciéndose la observación, respecto a la documentación aportada, que se debe revisar cuál es la ordenanza del Parque Industrial y Tecnológico de Illescas que se modifica, ya que en algunos apartados del documento se menciona la ordenanza O-1 "Investigación y desarrollo" y en otros la ordenanza O-2 "Industrial".

Como el Plan de Ordenación Municipal de Illescas contiene la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la Ordenación Estructural (OE) y de la Ordenación Detallada (OD) y la presente modificación no afecta a las primeras, su tramitación se debe realizar según lo dispuesto en el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento, correspondiendo la aprobación definitiva al Ayuntamiento-Pleno de Illescas.

Se recuerda que la documentación de la modificación puntual que se apruebe definitivamente debe contener lo estipulado en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento y, en particular, el documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la nueva documentación.

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

Tras ello, abandona la sala de Juntas D. Francisco Javier García Más.

4. **Modificación Puntual nº 10 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp.21/21 CR).**

Continúa su intervención D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos con el siguiente 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 en fase de concertación interadministrativa, siendo el objeto de la innovación la ampliación de la superficie del ámbito del Sector S-36, con la finalidad de posibilitar una futura ampliación de la infraestructura aeroportuaria y de sus instalaciones anexas. Esta ampliación supone pasar de 562.329 metros cuadrados vigentes a 1.811.904 metros cuadrados propuestos, lo que a su vez supone la reclasificación, como Suelo Urbanizable, de 594.299 metros cuadrados previamente clasificados como suelo



no urbanizable de Especial Protección Estructural Agrícola e Hidrológica, y el resto 655.276 metros cuadrados, de suelo previamente clasificado como suelo Rústico de Reserva.

Así mismo, esta Modificación Puntual propone la supresión del suelo clasificado como SRNUEP de Infraestructuras, destinado al futuro trazado de la Autovía del IV Centenario, entre la N-IV y la CM-412, dado que la ampliación del sector S-36 invade parcialmente dicho trazado, lo que obligaría a reconsiderar el trazado de la futura autovía, supresión que supone la categorización como SRNUEP Estructural Agrícola e Hidrológica o como Suelo Rústico de Reserva (SRR), según la previsión del trazado atravesase una u otra categoría de suelo rústico.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA favorablemente la Modificación Puntual nº 10 del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), consistente en la redelimitación del Sector S-36, "Plan Especial del Aeródromo de Valdepeñas" en fase de concertación administrativa, previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento-Pleno, al responder a las nuevas necesidades de suelo que permita el desarrollo del referido Sector y en su seno la instalación de una ambiciosa y pionera actividad aeronáutica, como es la fabricación, montaje y puesta en servicio de aviones no tripulados (drones) autopropulsados con energía solar, cumpliendo con los estándares de calidad urbana.**

Tras la aprobación inicial de la Modificación Puntual nº 10, el Ayuntamiento de Valdepeñas (Ciudad Real) deberá solicitar la aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, según dispone el artículo 37 del TRLOTAU, y el 136.3 del RP, acompañando dicha solicitud con dos copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento y copia del expediente administrativo completo, debidamente autenticado».

**5. Modificación Puntual de la Unidad de Actuación nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/21 CR).**

Prosigue su intervención la citada Ponente que da cuenta del 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 en fase de concertación interadministrativa.

El objeto de la presente modificación es el cambio de calificación de infraestructura de saneamiento a uso residencial de la parcela denominada E.I.1' de la unidad de actuación nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Dicho cambio de calificación viene motivado al entender que es una errata, ya que el Estudio de Detalle se aprobó antes que el Proyecto de Reparcelación último, donde



esta parcela es inexistente. Además, se ha consensuado el tema con Aguas de Alcázar y corroborado la inexistencia de red de saneamiento en esta parcela, así como su innecesaridad a día de hoy.

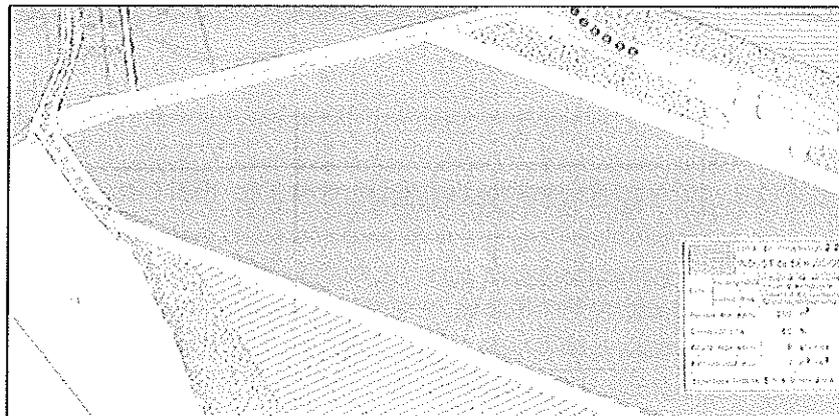
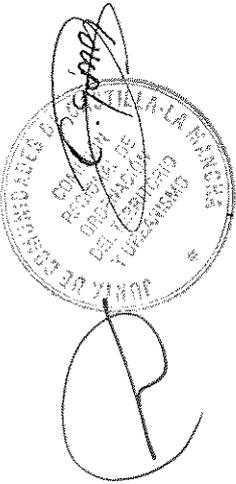
Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

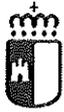
La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA** la Modificación Puntual de la Unidad de Actuación nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), que consiste en el cambio de calificación de infraestructura de saneamiento a uso residencial de la parcela denominada E.I.1' perteneciente a dicha unidad de actuación, con las siguientes consideraciones:

- Sin perjuicio de la dualidad de proyectos de reparcelación aprobados, el instrumento de planeamiento que establece la ordenación del ámbito afectado por la modificación es el Estudio de Detalle, como alternativa técnica incluida en el PAU de la UA 18, según el informe técnico municipal referenciado en el informe de Secretaría de 12 de febrero de 2021 que consta entre la documentación aportada. Dado que, efectivamente, el cambio de calificación propuesto excede los límites de un estudio de detalle, se debe tramitar la misma como una modificación del Plan General de Ordenación Urbana vigente, no pudiendo tramitarse como una modificación de un Plan Especial de Reforma Interior, al no existir dicho instrumento.

Al respecto, no se ha aportado ninguna documentación relativa a este Estudio de Detalle ni al PAU aprobado el 14 de noviembre de 2000 del que forma parte como alternativa técnica. Por tanto, **se debe justificar gráfica y documentalmente la ordenación aprobada y actualmente vigente en el ámbito de la UA 18** que, en este caso, y según la documentación aportada, parece ser la recogida en la alternativa técnica del PAU, esto es, el Estudio de Detalle, aprobado el 14 de noviembre de 2000, teniendo en cuenta que el PGOU recoge este ámbito como "zona industrial de servicios":





- Además, dado el objeto de la modificación propuesta, se debe aportar el Informe de la compañía de Aguas de Alcázar respecto a la innecesaridad de la parcela objeto de la misma para acometer infraestructuras de saneamiento, al ser éste el uso inicialmente previsto en ella.

Como el Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan no contiene la identificación y distinción expresa de la determinaciones de la Ordenación Estructural (OE) y de la Detallada (OD), la tramitación de la presente Modificación Puntual se tiene que realizar según lo dispuesto en el artículo 136 del RP, correspondiendo la aprobación definitiva a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

Así mismo, se recuerda que la documentación técnica que se remita para su aprobación definitiva deberá atenerse a lo estipulado en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento.

Tras su aprobación inicial, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan deberá solicitar la aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, según disponen los artículos 37 del TRLOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento, acompañando dicha solicitud con dos copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciados de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento y copia del expediente administrativo completo, debidamente autenticado».

**6. Modificación Puntual del Plan Especial de Infraestructuras de accesos del Plan Parcial del Sector SP.PP.100, Ciudad del Transporte de Guadalajara. Informe según artículos 39.1 y 38.3 del texto refundido de la LOTAU y 141.1 y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 09/19 GU).**

Continúa su intervención D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos con el 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 previamente a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno.

Esta Modificación Puntual tiene por objeto coordinar la delimitación definida en el PEI de la actuación para la ejecución de la infraestructura del acceso Norte de forma que, la geometría y espacio definidos en el proyecto de obras correspondiente, coincidan en todos los documentos, así como actualizar la estimación económica de las infraestructuras previstas en la Memoria de la Viabilidad Económica de la actuación como consecuencia de los cambios efectuados en el proyecto de obras del acceso Norte.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39.1 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la innovación del Plan Especial de Infraestructuras de Accesos del Plan Parcial del sector SP.PP.100 "Ciudad del Transporte" de Guadalajara, al adaptar el proyecto de accesos al Sector a las circunstancias actuales, definiendo una solución técnica que cumple simultáneamente con las necesidades de conexión actuales del tráfico generado por el Sector "Ciudad del Transporte" con la carretera autonómica CM-101, y que su geometría pueda ser compatible con el futuro desdoblamiento de la vía, según informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la



Consejería de Fomento, de fecha 21 de diciembre de 2020, previamente a su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno de Guadalajara».

**7. Calificación urbanística para la construcción de un almacén agrícola en la parcela 35 del polígono 502, en el término municipal de Almansa (Albacete). Informe según artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 65/21 AB).**

Dª. Verónica López Miranzos 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 este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Almansa un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente actuación urbanística es la construcción en el polígono 502, parcela 35, del término municipal de Almansa (Albacete), en suelo clasificado por Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial de Conservación y Mejora del Conjunto Histórico de Almansa como no urbanizable protegido "Área de uso agrario preferente", de un almacén agrícola con tipología de nave diáfana, de 10 x 10 m² de superficie en planta y pórticos a dos aguas con cubierta tipo sándwich, sobre una solera de hormigón de 275 m² de superficie.

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **OTORGAR** calificación urbanística para la construcción de un almacén agrícola, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

**CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD**

**Emplazamiento:**

Polígono 502, parcela 35, con referencia catastral nº 02009A502000350000DA.  
En el término municipal de Almansa (Albacete)

**Clasificación:**

Suelo no urbanizable de especial protección (Área de uso agrario preferente)

**Usos:**

Agrícola (almacén agrícola)

**Superficie parcela:**

84.045 m²

**Superficie vinculada a calificación:**

15.000 m²

**Ocupación:**

100 m² (0,12 %)





Acta 9/2021

**Altura máxima:**

1 planta/ 6,40 m cumbre

**Retranqueos:**

22,92 m a lindero; 82,25 m a camino.

**Condiciones para su materialización:**

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos que obran en el expediente, y, en particular, las recogidas en los informes del Servicio de Medio Ambiente de Albacete de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la correspondiente 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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, 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 (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 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 63.1.2ºa) 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 RDU, y en la que el Ayuntamiento de Almansa deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

8. Calificación urbanística para implantación de planta solar fotovoltaica, subestación eléctrica e infraestructura de evacuación, en las parcelas 2, 26, 32, 34, 35, 36, 38, 178 y 9017 del polígono 67 del término municipal de Ciudad Real, y la parcela 9004 del polígono 4 del Término Municipal de Poblete (Ciudad Real). Informe según artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 58/21 CR).

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el octavo 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 por cuanto la calificación afecta a varios municipios siendo uno de ellos capital de provincia.

El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación en la parcela 38, del polígono 67, del término municipal de Ciudad Real, de la planta fotovoltaica denominada "PSF WATT" y la subestación eléctrica denominada "WATT Ciudad Real" de 45/30 KV, así como la línea de evacuación, de 961 metros de longitud,



de los cuales 925 metros discurrirán por el término municipal de Ciudad Real, y 36 metros por el término municipal de Poblete, e interconectarán la subestación transformadora WATT Ciudad Real de 45/30 kV con la Subestación 45 kV SET ALC ALARCOS en subterráneo. Según el proyecto presentado, la ocupación de la planta generadora de 19,992 MWp, formada por 57.120 módulos fotovoltaicos, es de 11,43 Ha, la superficie vallada de 41,20 Ha y la superficie construida de las tres edificaciones proyectadas (edificio en la subestación, edificio de control de telecomunicaciones, y edificio de centro de reparto) es de 310,2 m<sup>2</sup>. La subestación se alimentará de una línea subterránea de 45 kV en simple circuito de nueva construcción procedente de la Subestación 45 kV SET ALC ALARCOS.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Interviene D<sup>a</sup>. Ángeles del Mar Sánchez-Herrera, representante de la Consejería de Desarrollo Sostenible en materia de medio ambiente, para indicar que los Servicios Periféricos de medioambiente en Ciudad Real han informado este mismo proyecto el pasado mes de julio, pero con una modificación respecto del expuesto por la Ponente, consistente en una disminución de módulos y de potencia de la planta solar fotovoltaica proyectada. D. José Antonio Carrillo Morente manifiesta que a la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo no le constan tales extremos, por cuanto el proyecto presentado ante la Consejería de Fomento solicitando la calificación urbanística no refleja las modificaciones introducidas en el proyecto informado por medioambiente, lo que, en consecuencia, constriñe a la Comisión Regional para el otorgamiento de la misma conforme a lo solicitado ante esta Consejería por el promotor, máxime cuando se desconocen las intenciones de éste respecto de mantener o no el proyecto original, con la indicación de que si el proyecto sufre alguna modificación con posterioridad al otorgamiento de la presente calificación urbanística, habrá de pasar nuevamente por esta Comisión a los efectos de otorgar la modificación de la misma. Así mismo, hace la petición de que se haga llegar a la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo el referido informe medioambiental.

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **OTORGA** calificación urbanística para la construcción de una planta de generación eléctrica con fuente energía solar fotovoltaica, denominada "PSF WATT", junto con subestación eléctrica e infraestructuras de evacuación, en varias parcelas del polígono 67 del término municipal de Ciudad Real, y la parcela 9004, del polígono 4, del término municipal de Poblete (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado por "WATT DEVELOPMENT SPV 1, S.L.", y con el siguiente contenido:

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD

##### Emplazamiento:

##### Planta solar fotovoltaica "PSF WATT":

Polígono 67, parcela 38, con referencia catastral nº 13900A067000380000XU.  
En el término municipal de Ciudad Real.

##### "Subestación Transformadora WATT Ciudad Real de 45/30 KV":



Acta 9/2021

Polígono 67, parcela 38, con referencia catastral nº 13900A067000380000XU.

En el término municipal de Ciudad Real.

Línea de evacuación:

Polígono 67, parcela 2, con referencia catastral nº 13035A005000020000KQ.

Polígono 67, parcela 26, con referencia catastral nº 13900A067000260000XK

Polígono 67, parcela 32, con referencia catastral nº 13900A067000320000XX.

Polígono 67, parcela 34, con referencia catastral nº 13900A067000340000XJ.

Polígono 67, parcela 35, con referencia catastral nº 13900A067000350000XE.

Polígono 67, parcela 36, con referencia catastral nº 13900A067000360000XS.

Polígono 67, parcela 38, con referencia catastral nº 13900A067000380000XU.

Polígono 67, parcela 178, con referencia catastral nº 13900A067001780000XP.

Polígono 67, parcela 9017, con referencia catastral nº 13900A067090170000XO.

En el término municipal de Ciudad Real.

Polígono 4, parcela 9004, con referencia catastral nº 13064A004090040000YE.

En el término municipal de Poblete (Ciudad Real).

---

**Clasificación:**

*Suelo rústico de reserva.*

*Suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

---

**Usos:**

Dotacional (titularidad privada). Equipamiento energético.

---

**Superficie parcela (planta solar fotovoltaica):**

41,7825 Ha

---

**Superficie vinculada a calificación:**

Superficie afectada por la instalación de la planta fotovoltaica denominada "PSF WATT" junto a sus infraestructuras de conexión hasta la llegada a la Subestación 45 kV SET ALC ALARCOS

---

**Ocupación:**

Ocupación afectada por la instalación de la planta fotovoltaica denominada "PSF WATT" junto a sus infraestructuras de conexión hasta la llegada a la Subestación 45 kV SET ALC ALARCOS

---

**Altura máxima:**

Edificaciones: 2,59 m/1 planta

---

**Retranqueos:**

Planta fotovoltaica: Entre 5,32 m. y 6,00 m. a linderos y entre 15,00 m. y 19,73 m. a eje de caminos o vías de acceso

---

**CONDICIONES PARA SU MATERIALIZACIÓN:**

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos y autorizaciones preceptivas que obran en el expediente, tanto los emitidos por los Ayuntamientos de Ciudad Real y Poblete como por otros Organismos.

En todo caso los Ayuntamientos deberán, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.





2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
3. Fijar un 3% del coste real y efectivo de las instalaciones, construcciones u obras del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, correspondiendo un 2% a los Ayuntamientos (se repartirá entre estos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos) y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
4. Notificar a la Consejería el otorgamiento de las licencias municipales correspondientes, con el fin de que ésta requiera al promotor el pago del canon de participación pública que corresponde a la Administración autonómica.
5. Advertir que la caducidad de las licencias de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 del RSR).
6. 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 63.1.2ª) del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de las licencias municipales, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del RDU, y en la que deberás pronunciarse los Ayuntamientos correspondientes 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».

Tras ello, abandona la sala de Juntas la representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

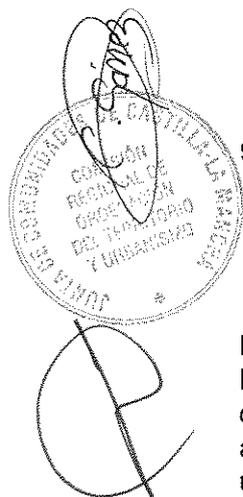
9. Calificación urbanística para la construcción de una nave destinada a almacén de uso agroforestal, en la parcela 17 del polígono 51, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 61/21 CR).

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 Valdepeñas un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción en el polígono 51, parcela 17, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), de una nave de 12.0 x 6.0 metros (72 m<sup>2</sup>) que sirva de almacén de utillería agro-forestal y 6.0 metros de altura a limatesa y 4.0 m. a limahoya. Consta de una edificación cerrada de 8.5 x 6.0 m, además de un porche a dos aguas de 3.5 x 6.0 m.

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

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





«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo OTORGA calificación urbanística para la construcción de una nave destinada a almacén de uso agro-forestal en el polígono 51, parcela 17, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), en suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con las características del proyecto presentado por D. Matías Brotóns Padilla, y con el siguiente contenido:

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD**

**Emplazamiento:**

Polligono 51, parcela 17, con referencia catastral nº 13087A051000170000TX.  
Término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real)

**Clasificación:**

Suelo no urbanizable de especial protección natural.

**Uso:**

Explotación agrícola-forestal (almacén de utillería).

**Superficie parcela:**

30.184,00 m<sup>2</sup>

**Superficie vinculada a calificación:**

20.000 m<sup>2</sup>.

**Ocupación:**

Construcciones + edificaciones: 7,39% (2.230,00 m<sup>2</sup>)  
Edificaciones: 0,24% (72 m<sup>2</sup>)

**Altura máxima:**

6,00 m de altura cumbre/1 planta.

**Retranqueos:**

Construcciones y edificaciones: Superior a 5 m. a linderos y 15 m. a eje de caminos o vías de acceso  
Vallado: 90 m a eje de caminos

#### **CONDICIONES PARA SU MATERIALIZACIÓN:**

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos y autorizaciones 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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, 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 (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 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 63.1.2ºa) 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 RDU, y en la que deberá pronunciarse el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas (Ciudad Real) 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 la construcción de una nave, en la parcela 59 del polígono 33, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 63/21 CR).**

Continúa la Ponente con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe 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 legalización y obra nueva de una nave destinada a almacén de aperos y materias primas de 200 m<sup>2</sup>t, de planta rectangular y alzado trapezoidal, de una planta y 6,03 m de altura cumbre. El proyecto no contempla suministros de agua ni electricidad, ni sistema de evacuación de aguas negras. La superficie de la parcela según datos catastrales, considerados también en el proyecto en cuestión es de 12,9143 Ha.

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **OTORGAR** calificación urbanística para la construcción de un almacén de aperos de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

**CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD**

**Emplazamiento:**



Acta 9/2021

Polligono 33, parcela 59, con referencia catastral nº 13005A033000590000EB, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real),

**Clasificación:**

Suelo no urbanizable de especial protección.  
Zona de ordenación 9.8 Regadíos Pedregosos

**Usos:**

Agrícola (almacén de aperos y materias primas).

**Superficie parcela:**

129.343 m<sup>2</sup>

**Superficie vinculada a calificación:**

5.000 m<sup>2</sup>

**Ocupación:**

Const nave 224,55 m<sup>2</sup>.  
0,17% (224,55 m<sup>2</sup>/129.343 m<sup>2</sup>).

**Altura máxima:**

4,76 m de altura alero/1 planta.  
6,03 m de altura cumbre

**Retranqueos:**

140 m. a linderos  
15 m. de caminos o vías de acceso

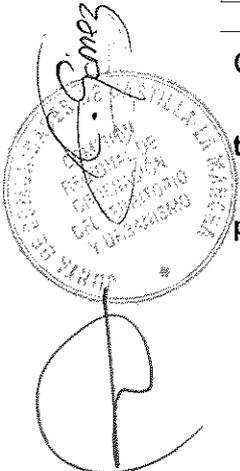
**CONDICIONES PARA SU MATERIALIZACIÓN:**

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en 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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, 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 (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 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 63.1.2ºa) 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 RDU, y en la que deberá pronunciarse el Excmo. 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 la ampliación de estación de servicio existente mediante la construcción de una tienda de control de suministro de carburante, alimentación y regalos, en la autovía A-3, P.K. 90, en el término municipal de Villarrubio (Cuenca). Informe según artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 40/20 CU).**

Dª. Verónica López Miranzos continua la exposición del 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 construcción en el Área de servicio "Uclés", situada en el P.K. 90 de la autovía A-3, Autovía del Este, en el término municipal de Villarrubio (Cuenca), de una tienda de 159,75 m² para el control del pago y suministro de carburante para turismos y camiones, a los efectos de separar física y administrativamente la zona de venta de carburante de la zona de restauración, ya que actualmente se cobra el carburante en un reducido espacio en la entrada de dicho edificio. Esta nueva edificación, situada parte de ella dentro de la marquesina existente, se encargará además del control y suministro del combustible, la venta de productos alimenticios y regalos. La parcela donde se ubican las instalaciones del área de servicio cuenta con una superficie según catastro de 15.518 m².

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 37.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo OTORGA calificación urbanística para la ampliación de instalaciones en el área de servicio "Uclés", situada en el P.K. 90, de la autovía A-3, Autovía del Este, en el término municipal de Villarrubio (Cuenca), de acuerdo con las características del proyecto presentado por Inversiones Energéticas Coral, S.L., y con el siguiente contenido:

**Características de la actividad**

Uso	Obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras.
Emplazamiento	Área de servicio "Uclés", situada en el P.K. 90, de la autovía A-3, Autovía del Este, del término municipal de Villarrubio (Cuenca).
Clasificación del suelo	Suelo rústico de reserva y suelo no urbanizable de protección de vías de comunicación.



Sup. parcela	15.518 m <sup>2</sup> .
Sup. Vinculada a calificación	15.518 m <sup>2</sup> .
Construcciones	Construcción de una tienda de 159,75 m <sup>2</sup> para el control del pago y suministro de carburante para turismos y camiones, quedando de forma independiente del restaurante, en el área de servicio "Uclés", situada en el P.K. 90, de la autovía A-3, Autovía del Este.

**Condiciones para su materialización:**

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en el proyecto, 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 Villarrubio (Cuenca) 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 la adecuación de red de saneamiento en la estación de servicio situada en la autovía A-42, P.K. 42,800, en el término municipal de Yuncos (Toledo). Informe según artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 57/21 TO).

Continúa la Ponente con la exposición del decimosegundo 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 esta Comisión 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 mejora de la red de saneamiento, ampliación de los sistemas de tratamiento, construcción de instalaciones para el almacenamiento y evacuación del vertido de la estación de servicio nº 96.349 "Yuncos", ubicada en la autovía A-42, p.k. 42,80 (m.i) de término municipal de Yuncos (Toledo). De forma resumida las obras consistirán en: la instalación de un nuevo decantador de lodos y arenas de 1.000 l y separador de hidrocarburos para el tratamiento de las aguas de lavado; la ejecución de tres zanjas filtrantes para el vertido de las aguas residuales tratadas; y la instalación enterrada de un depósito de hormigón de 10.000 l.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Interviene el representante del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, D. Félix Ruíz Rabadán, para preguntar si existe pronunciamiento de la Confederación Hidrográfica, a lo que la Ponente responde que en los antecedentes del expediente consta Propuesta de Resolución de autorización de vertidos de la estación de servicio de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 29 de agosto de 2021.

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 37.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **OTORGA** calificación urbanística para la mejora de la red de saneamiento, ampliación de los sistemas de tratamiento, construcción de instalaciones para el almacenamiento y evacuación del vertido de la Estación de Servicio nº 96.349 "Yuncos", ubicada en la autovía A-42, P.K. 42,80, del término municipal de Yuncos (Toledo), de acuerdo con las características del proyecto presentado por REPSOL COMERCIAL, S.A., y con el siguiente contenido:

**Características de la actividad**

<i>Uso</i>	Dotacional de equipamiento. Estaciones aisladas de suministro de carburante.
<i>Emplazamiento</i>	Parcela 68 del polígono 101 en el término municipal de Yuncos (Toledo).
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos.
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	La que contempla el proyecto como necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.
<i>Aprovechamiento</i>	Mejora de la red de saneamiento, ampliación de los sistemas de tratamiento, construcción de instalaciones para el almacenamiento y evacuación del vertido de la estación de servicio.



### 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 Yuncos (Toledo), de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

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 Yuncos (Toledo) expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

13. Calificación urbanística para la restauración de hueco minero degradado en la parcela 5008 del polígono 519, en el término municipal de Seseña (Toledo). Informe según artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 60/21 TO).

Continúa D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos 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 al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Seseña un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

La actuación que se pretende realizar es el relleno de un hueco minero degradado para su posterior restauración ubicado en el polígono 19, parcela 5008, recinto 10, finca denominada "El Prado", antigua gravera del Jarama, en el término municipal de Seseña (Toledo). La superficie de la parcela es de 583.686 m<sup>2</sup> y la superficie vinculada es de 36 Has. Los terrenos están clasificados por las Normas Subsidiarias de Seseña como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, zona de protección agrícola SNUP-1. Se trata de un



hueco minero degradado de aproximadamente 36 hectáreas de superficie y con profundidades variables entre los 5 y 18 metros, lo que supone aproximadamente una capacidad de 4.000.000 m³ de hueco a rellenar. Se ha previsto un aporte anual de entre 300.000 m³ y 350.000 m³, por lo que el tiempo necesario para la total restauración oscilara entre los 11 y 13 años, pudiéndose disminuir en el caso de que se pudiera aportar más cantidad de material de relleno.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Interviene el representante en materia de Protección ciudadana, D. Alejo de la Orden Muñoz-Redondo, para preguntar a la Ponente si se indica el tipo de materiales que se van a utilizar para rellenar el hueco, a lo que Dª. Verónica contesta que, según consta en los antecedentes del expediente, en virtud de la autorización concedida a la empresa por parte de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de junio de 2015, para iniciar el relleno del hueco minero objeto del proyecto con material externo inerte tratado, la Declaración de Impacto Ambiental contempla para la restauración la posibilidad de empleo de los materiales inertes procedentes de la cantera "Cuesta de la Reina" del término municipal de Seseña, que se encuentra situada a 2 km al Oeste.

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **OTORGA** calificación urbanística para la actividad de relleno y posterior restauración del hueco minero degradado sito en la parcela 5008, del polígono 519, del término municipal de Seseña (Toledo), de acuerdo con las características del proyecto presentado por Reciclajes Camacho, S.L., y con el siguiente contenido:

**Características de la actividad.**

<i>Uso</i>	Actividad extractiva y minera..
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 519 parcela 5008, termino municipal de Seseña.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. Zona de protección agrícola SNUP-1.
<i>Sup. parcela</i>	583.686 m².
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	Hueco minero degradado 36 h, según se refleja en planos.
<i>Aprovechamiento.</i>	Relleno y posterior restauración de hueco minero degradado en parcela 5008 del polígono 519 del término municipal de Seseña(Toledo).

**Condiciones para su materialización**

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos municipales de Seseña, de acuerdo con los informes sectoriales 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 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 Seseña (Toledo) expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

**14. Autorización provisional para la instalación de una torre de medición de viento en la parcela 12, polígono 134, del término municipal de Villarrobledo (Albacete). Informe según artículo 172.1 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 4/21 AB).**

Continúa la Ponente con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que la autorización de usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables en suelo rústico requiere de informe previo y favorable de la Comisión Regional al tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

La actuación para la que se solicita autorización provisional consiste en la instalación de una torre de medición de viento de 99 metros en la parcela 12, del polígono 134, del municipio de Villarrobledo, con el objeto de realizar el estudio de viabilidad del recurso eólico de la zona para la posible implantación de un parque eólico. La parcela se encuentra clasificada como suelo no urbanizable según el plan general vigente en el municipio.

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

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



«De conformidad con lo establecido en los artículos 172.1 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, 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 9.1, letra 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Autorización Provisional solicitada para la instalación de una torre de medición de viento, de 99 metros, en la parcela 12, polígono 134, en suelo no urbanizable, del municipio de Villarrobledo (Albacete), por un periodo de tres años, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia.

Se recuerda al Ayuntamiento de Villarrobledo que:

- La licencia podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.
- La eficacia de la licencia correspondiente, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.
- En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado».

**15. Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 03/21 GU).**

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 Chiloeches (Guadalajara), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU respecto a la solicitud formulada por el Agente Urbanizador de una ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad



Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la ampliación en veinticuatro meses del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1 y 2 (y SG-2) del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara), solicitada por "HERCESA INMOBILIARIA, S.A.", al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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

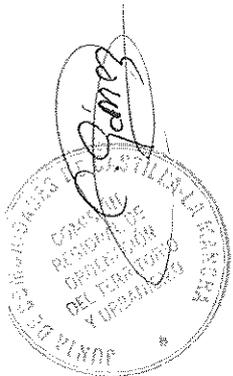
El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

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

*"Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se 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, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 9/2017, de 26 de febrero, de Contratos del Sector Público (LCSP), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *"se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*.

Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 2 de mayo de 2007, resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU 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 (TRLCAP).





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

De acuerdo con el principio tempus regit actum, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir el 21 de junio de 2021. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

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

En el caso que nos ocupa, como hemos puesto de manifiesto en los Antecedentes del presente informe el plazo de ejecución material del Programa fue ampliado, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo hasta el 18 de mayo de 2016. Dos días antes de que dicho plazo finalizara, el Pleno del Ayuntamiento de Chiloeches, a petición del Agente Urbanizador, y en virtud de lo dispuesto en la DT 4ª de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre suspendió la ejecución total de las obras de urbanización del Programa por un periodo de dos años prorrogable por otros dos años más.

Esta suspensión temporal se adoptó con una serie de condicionantes entre los que cabe destacar que aquella se entendía total respecto de las obras pero que no afectaba a la tramitación de los expedientes pendientes de terminación. Este extremo se pone de manifiesto en el informe de Secretaría de fecha de 23 de septiembre de 2016 en el que se señala que la ampliación de los plazos de ejecución del programa deberá aplicarse una vez finalizada la suspensión acordada.

Consta, asimismo, acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 7 de junio de 2017 en el que se informaba favorablemente la ampliación del plazo de ejecución del PAU de los Sectores 1 y 2 y SG-2 por un periodo de 18 meses a computar desde el levantamiento de la suspensión de la ejecución del Programa adoptada el 16 de marzo de 2016.

Debe tenerse asimismo en cuenta, a efectos del correcto cómputo del plazo de ejecución del PAU de referencia, el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, modificado por Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, cuya Disposición Adicional 3ª señalaba que:



*"1. Se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo.*

*"2. La suspensión de términos y la interrupción de plazos se aplicará a todo el sector público definido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas."*

Esta disposición se derogó, con efectos de 1 de junio de 2020, por la disposición derogatoria única.2 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, reanudándose desde esa fecha, el cómputo de los plazos administrativos que hubieran sido suspendidos. Lo anterior implica que a la ampliación del plazo de ejecución por 18 de meses acordada por el Pleno del Ayuntamiento de Chiloeches finalizaría el 4 de diciembre de 2021.

Con base en todo ello, cabe afirmar que dicho plazo aún no ha concluido y, por ende, la solicitud de prórroga del urbanizador ha de entenderse presentada dentro del plazo reglamentariamente establecido.

Asimismo, debe destacarse que consta en el expediente tramitado certificado de 20 de octubre de 2021 en el que respecto al procedimiento seguido para la tramitación de la ampliación de plazo solicitada señala: *"Que, según antecedentes obrantes en esta Secretaría de mi cargo, en el expediente 795/2021, mediante Resolución de Alcaldía 2021-650 de fecha 12 de agosto se determinó la apertura de un periodo de información pública mediante la inserción de anuncios en el DOCM y en un periódico de los de mayor difusión en la provincia, que se publicaron los días 24 y 23 de agosto de 2021 respectivamente.*

*Intentada la notificación a los interesados que figuran en el expediente, ésta no se pudo practicar a varios de ellos, por lo que de conformidad con el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se insertó anuncio en el Tablón Edictal Único del Boletín Oficial del Estado de 15 de septiembre de 2021.*

*Transcurrido el periodo de información pública de veinte días NO se han presentado alegaciones ni observaciones al mismo."*

Finalmente, y en cuanto al requisito previsto en el artículo 100 RGTrLCAP respecto a la ausencia de imputabilidad al contratista de los motivos que originan el retraso en la ejecución de las obras, tanto en el informe de Secretaria como en el de los Servicios Técnicos Municipales se confirma la existencia de los motivos alegados por el Urbanizador señalando el informe técnico de fecha de 12 de agosto de 2021 que: *"La posibilidad de realización de todas estas infraestructuras, mencionadas anteriormente, que dependen de otras Administraciones, por lo que no es achacable a Hercesa Inmobiliaria S.A los retrasos producidos"* Aludiendo asimismo a la elevada morosidad del Sector por parte del propietario mayoritario y señalando que *"El problema no solamente se plantea por la falta de estas infraestructuras, sino por la indefinición de las Administraciones implicadas en cuanto al plazo de tramitación y ejecución de las mismas."*

De todo lo expuesto, se deduce que la solicitud del Agente Urbanizar reúne los requisitos previstos en el art. 100 RGTrLCAP respecto a plazo e inimputabilidad de la causa del retraso.

**Cuarta.** - Finalmente, procede analizar si en el supuesto de hecho objeto del presente informe concurren las causas de carácter excepcional exigidas por la legislación urbanística autonómica como presupuesto para la concesión de prórroga. A estos efectos, las causas alegadas por la mercantil que ostenta la condición de Agente Urbanizador se concretan en las siguientes circunstancias:

1.- Falta de definición de las infraestructuras exteriores por causas no imputables al Agente Urbanizador: en este sentido, en la solicitud formulada, se aclara que tanto el POM como el convenio





urbanístico suscrito imponen al Agente Urbanizador la obligación de asumir proporcionalmente con otros sectores del municipio, una serie de infraestructuras de conexión a las redes generales del municipio que, a día de hoy, siguen sin estar definidas ni técnica ni económicamente por parte de las Administraciones responsables de las mismas lo que ha provocado la imposibilidad de que el Agente Urbanizador pueda dar cumplimiento y finalizar todas las obligaciones inherentes a la ejecución del PAU. Las infraestructuras de conexión exteriores afectadas por este problema son:

- La obra de refuerzo de traída del agua a Chiloeches. Duplicación Aducción Mancomunidad Almoguera-Mondéjar (7.800 m).
- Depósito de agua de abastecimiento del municipio, cuya ejecución se encontraba adscrita al desarrollo del Sector 4 del POM.
- La ampliación del puente sobre el río Henares de la GU-203.

Respecto a esta última infraestructura, se señala que, a efectos de auxiliar al municipio para la resolución de los obstáculos que impiden la terminación del Programa, en fecha de 16 de diciembre se ha presentado al Ayuntamiento un documento de "Memoria técnica de duplicación del puente sobre el río Henares por ensanchamiento de la Carretera GU-203 en el TM de Chiloeches" a fin de que por el Ayuntamiento se valore la solución técnica adoptada y se pueda iniciar el trámite con el resto de Administraciones afectadas por la citada infraestructura.

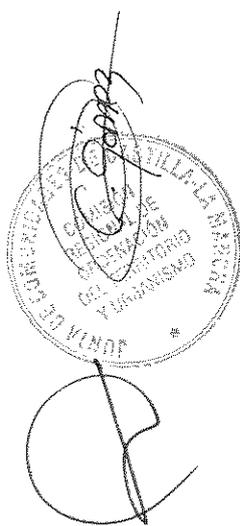
2.- Persistencia de la grave situación de morosidad en lo que respecta a los gastos de urbanización del Sector 2 y del SG-2: argumenta el Agente Urbanizador que la completa ejecución del Sector 2 no ha sido posible dado que desde el inicio de las obras de urbanización no ha recibido cantidad alguna en concepto de gastos de urbanización por parte del propietario que ostenta la titularidad del 51,222% lo que ha afectado gravemente a la viabilidad económica de la obra y generado una deuda aproximada de 2.149.451, 45 €. Esta situación sigue sin resolverse pese a que se han seguido por el urbanizador diversas vías para solventarla entre las que se encuentra la vía de apremio.

3.- Promoción de una nueva ordenación parcial en el ámbito del Programa: se plantea la posibilidad de llevar a cabo una modificación parcial del planeamiento urbanístico del Programa en lo que se refiere al Sector 2 con el objeto de mejorar la posición estratégica del municipio para la implantación de actividades industriales y logísticas más acordes a las necesidades del tejido empresarial actual y para ello, la ampliación del plazo de ejecución del Programa es una herramienta indispensable.

4.- Razones de interés público y general: La viabilidad y el buen funcionamiento de los servicios municipales que ha de prestar el municipio a los nuevos desarrollos tanto residenciales como industriales depende en gran medida de que sea posible dar solución y materializar estas infraestructuras tan relevantes como es el adecuado y suficiente abastecimiento de agua y la correcta ordenación del tráfico de vehículos industriales y particulares. Extremo estos que dependen de la completa terminación del Programa por el Agente Urbanizador dada la vinculación del mismo a infraestructuras generales de las que participan otros Sectores.

En relación a la efectiva concurrencia de los motivos alegados en la solicitud formulada constan informes de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, así como de la Secretaría del Ayuntamiento y de los Servicios Técnicos Municipales de fecha, ambos, de 12 de agosto de 2021.

En este sentido, en el informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha se pone de manifiesto que el 5 de junio de 2020 se formalizó el contrato de los Servicios de redacción de proyecto de nuevo ramal Chiloeches, mejora del ramal Driebes y acondicionamiento de entradas a varios depósitos del Sistema de





Acta 9/2021

Abastecimiento Tajuña (Guadalajara)- ACLM/00/SE/020/18, siendo el adjudicatario la empresa PROINTEC, S.A.U. El plazo de ejecución del contrato, entre cuyas actuaciones se incluye un nuevo ramal de abastecimiento a Chiloeches, era de 6 meses. En cuanto al estado del proyecto se señala que, revisado e informada favorablemente su supervisión, se dispone del proyecto definitivo. No obstante, y en cuanto a los plazos de ejecución de esta actuación, los mismos no se pueden concretar ya que están condicionados a la disponibilidad presupuestaria de la Entidad, necesaria para acometer las obras. Asimismo, se señala en el informe que el proyecto contempla actuaciones en el ramal de abastecimiento en alta a Chiloeches con objeto de incrementar la capacidad de transporte hasta su depósito municipal, pero no se actúa en el abastecimiento en baja (depósitos municipales y red de distribución de agua potable hasta los usuarios), que corresponde a la gestión municipal.

Por su parte, en el informe de la Secretaría del Ayuntamiento se reconoce que:

*"1.- Consta expediente de "Convenio de colaboración entre la Entidad de Derecho Público Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña y los Ayuntamientos de Chiloeches, (Urb. Monte de los Santos), Horche, Pioz, El Pozo de Guadalajara, Valdarachas y Yebes (núcleo urbano) de Guadalajara, para la ampliación y mejora del sistema de abastecimiento a la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña" de fecha 5 de julio de 2010.*

*En el mencionado convenio se acuerda la ejecución por parte de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha del proyecto de desdoblamiento del ramal Z-1 que permite incrementar la capacidad de abastecimiento de agua de Chiloeches en términos acordes a los desarrollos urbanísticos previstos en el Plan de Ordenación Municipal.*

*Consta que el 14 de abril de 2021 se ha recibido de la Dirección Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha proyecto de nuevo ramal a Chiloeches, mejora ramal a Driebes y acondicionamiento de las entradas a varios depósitos del sistema de abastecimiento Tajuña (Guadalajara) redactado por la Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos D<sup>a</sup> Ana Belén Rodríguez Paterna y encargado por la Entidad Pública Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha.*

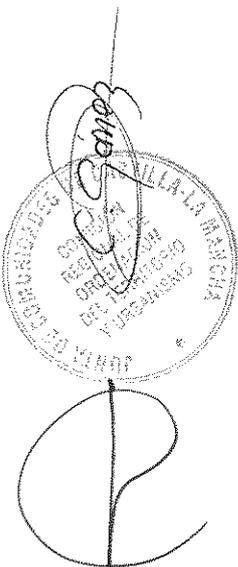
*2.- Consta expediente de "Autorización de obras de construcción de un puente de 66 metros de luz en dos vanos, sobre el dominio público del río Henares en su cruce con la carretera GU-203 cuya titularidad ostenta la Diputación Provincial de Guadalajara, en el p.k. 5 + 200, en los TT.MM. de Chiloeches y Alovera (Guadalajara)", que concluye con una Resolución del Comisario de Aguas de la CHT mediante la que decreta el archivo de las actuaciones.*

*Consta reunión mantenida entre la Diputación Provincial de Guadalajara y el Ayuntamiento de Chiloeches de fecha 30 de septiembre de 2019 en la que se acuerdan las líneas de actuación para llevar a cabo la ejecución de las obras de construcción de puente nuevo sobre el río Henares, carretera provincial GU-203.*

*3.- Consta expediente de recaudación en vía de apremio de las cuotas de urbanización de un propietario del ámbito de actuación, cuyo último acto es el mandamiento de anotación de embargo sobre las fincas propiedad del deudor por un importe de 2.394.463,43 € de fecha 1 de diciembre de 2014.*

*A la vista de estos hechos, se comprueba la existencia de los motivos que sirven de justificación a la solicitud formulada por el agente urbanizador.*

*No obstante, puede considerarse que el elemento fundamental es la necesidad de incrementar la capacidad de abastecimiento de agua del municipio, que en el momento actual esta convenida su ejecución con Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, si bien debe ser financiada, en la parte que le corresponde al Ayuntamiento de Chiloeches, por los agentes urbanizadores de los ámbitos de actuación del POM en los*





términos recogidos en el planeamiento general. Ya que hasta que ni quede acreditada y definida suficientemente tanto técnica como económica esta infraestructura, no podrá definirse la actuación de Depósito de agua de abastecimiento del municipio.

Respecto a la ejecución del puente sobre el río Henares, se trata de una carga urbanística recogida además dentro de este PAU, en el Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 5 al 14 del POM, que intentada su tramitación ante la Confederación Hidrográfica del Tajo terminó con el archivo del expediente.

La ejecución de esta infraestructura exterior además de los agentes ya señalados debe contar con la intervención de la Diputación Provincial de Guadalajara como propietario de la vía.

Respecto a la situación de las obras de urbanización del Sector 2, además de la situación de morosidad existente en la misma hay que indicar la continua judicialización de los asuntos relacionados con el mismo, la última de las cuales es la Sentencia 184/2021 de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de fecha 14 de junio de 2021 en el recurso de apelación 104/2019 en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la mercantil Grupo Energoa, S.L. frente a la Sentencia de 20 de noviembre de 2018 recaída en procedimiento ordinario 116/2017 de los tramitados ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 1 de Guadalajara, que integramente confirmamos."

Finalmente, el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales reconoce asimismo la existencia de los motivos alegados por Hercesa Inmobiliaria, S.A. concluyendo que: "se considera que debido a las causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se podría conceder la prórroga del plazo de la ejecución del PAU de los Sectores 1, 2 y SG-2 del POM solicitada.". No obstante, en el citado informe se recogen una serie de condicionantes que deberían incluirse en el acuerdo de ampliación de los plazos de ejecución del Programa, si finalmente se adoptara, y que se concretan en que:

"- La ampliación se podría entender como total en cuanto a la ejecución de obras, si bien no debería interrumpir la tramitación de los expedientes pendientes de terminación en los que el agente urbanizador debe intervenir.

A estos efectos el Ayuntamiento debería establecer un calendario de actuaciones al agente urbanizador a tramitar durante la ampliación de plazo, que a modo orientativo podrían ser:

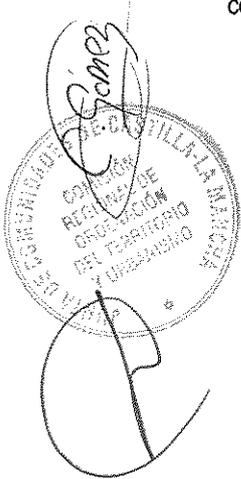
#### OBRAS EXTERIORES

##### (1) Refuerzo de la traída de agua

Consta expediente de "Convenio de colaboración entre la Entidad de Derecho Público Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña y los Ayuntamientos de Chiloeches, (Urb. Monte de los Santos), Horche, Pioz, El Pozo de Guadalajara, Valdarachas y Yebes (núcleo urbano) de Guadalajara, para la ampliación y mejora del sistema de abastecimiento a la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña" de fecha 5 de julio de 2010.

En el mencionado convenio se acuerda la ejecución por parte de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha del proyecto de desdoblamiento del ramal Z-1 que permite incrementar la capacidad de abastecimiento de agua de Chiloeches en términos acordes a los desarrollos urbanísticos previstos en el Plan de Ordenación Municipal.

##### (2) Depósito de agua.





*De conformidad con lo acordado y tal y como tiene conocimiento el agente urbanizador, una vez redactado y aprobado el proyecto de nuevo ramal a Chiloeches, se deberá redactar el proyecto de depósito de agua, obtener los terrenos y ejecutar la infraestructura correspondiente, de conformidad con las cargas del ámbito y, en su caso, en los términos del artículo 39 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

*(4) Ampliación del puente sobre el río Henares de la GU-203.*

*Deberá presentar, junto al agente urbanizador de los Sectores 5 al 14 del POM, proyecto de ejecución del nuevo puente a su paso por el río Henares, asumiendo los gastos derivados de la redacción del proyecto, expropiaciones y ejecución de la infraestructura, en los términos acordados con la Diputación Provincial de Guadalajara.*

*(5) Vial de enlace entre el Sector 1 y los Sectores Residenciales 5 al 14.*

*Deberá ejecutar el Vial de Enlace entre el Sector Industrial 1 y los Sectores Residenciales 5 al 14. Dicha obra depende exclusivamente del Agente Urbanizador en su totalidad sin interferencias con otros agentes urbanizadores ni otras administraciones (excepto la municipal).*

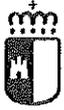
Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con el contenido de los informes expuestos procede señalar que las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución han sido asimismo confirmadas y debidamente justificadas por el Ayuntamiento de Chiloeches señalando la conveniencia de ampliación de los plazos de ejecución para la completa finalización de las obras. Por otro lado, del expediente remitido se desprende que el Agente Urbanizador está, en la medida de lo posible, cumpliendo con sus obligaciones como lo demuestra el hecho de que, con fecha de 28 de noviembre de 2019 se haya podido suscribir el acta de recepción de las obras de urbanización interior del Sector 1 del POM de Chiloeches y la presentación en fecha de 16 de diciembre de un documento de "Memoria técnica de duplicación del puente sobre el río Henares por ensanchamiento de la Carretera GU-203 en el TM de Chiloeches" a fin de que por el Ayuntamiento pueda iniciar el trámite con el resto de Administraciones afectadas por la citada infraestructura. Asimismo, se entienden fundamentadas las circunstancias alegadas relativas a la posibilidad planteada por el Agente Urbanizador respecto de la conveniencia de realizar una modificación parcial de la ordenación en el ámbito del Sector 2 más ajustada a la demanda actual del Corredor del Henares, donde se ubica la actuación, representada fundamentalmente por actividades empresariales y logísticas que requieren una superficie de parcelas superior a la que plantea la configuración original del sector y para la que la ampliación de plazos solicitada se revela indispensable.

Por lo anterior, se considera por tanto acreditada la concurrencia de circunstancias excepcionales que habilitan a la concesión de la prórroga solicitada».

Tras ello, abandonan la sala D. Fernando Acedo-Rico Henning y D<sup>a</sup> Helena Fernández López.

**16. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores R-6 y R-7, de suelo residencial, del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 02/21 GU).**

Interviene nuevamente la Ponente para exponer el decimosexto punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes y consideraciones jurídicas del presente expediente, que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Torija (Guadalajara), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TrLOTAU.



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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores R-6 y R-7 del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara), acordada a favor de la mercantil Esfera Desarrollos Inmobiliarios, S.L., al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

**PRIMERA.** - Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual 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 23 de mayo de 2007, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

*“Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se 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 registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior*”. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 23 de mayo de 2007, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 2 de julio 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 Torija 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 2 de julio de 2020, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados, y se han emitido los correspondientes informes municipales, con fecha 28 de septiembre de 2021 el informe jurídico, y el informe técnico con fecha de 27 mayo de 2020, en este último caso en fecha anterior al acuerdo de incoación del presente expediente, irregularidad formal que no se considera relevante ni esencial para resolver el procedimiento puesto que su contenido hubiera sido el mismo si se hubiera recabado durante la instrucción del procedimiento, toda vez que ha quedado probado en el expediente que las obras se encontraban paralizadas a fecha 13 de octubre de 2011.

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, que en este caso se produjo con fecha 2 de julio de 2020, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el plazo para resolverlo ha sido objeto de ampliación mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Torija, celebrado con fecha 1 de marzo de 2021, por ocho meses más en aplicación de lo previsto en el artículo 23 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de suspensión, 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 citada Ley. Consta en el expediente certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento, de fecha 16 de septiembre de 2021, respecto de la práctica de las notificaciones del Acuerdo



municipal de 2 de julio de 2020 a todos los interesados en el procedimiento y de la no presentación de alegaciones al respecto, pero no así de la práctica del trámite de audiencia del Acuerdo de Pleno de 1 de marzo de 2021.

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 el presente caso, en tanto que el urbanizador ha manifestado su conformidad con la resolución de la adjudicación del PAU durante el trámite de audiencia concedido al efecto, no procede, en este caso, recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de los Sectores R-6 y R-7 del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara).

Del expediente municipal remitido se constata que el Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Torija fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el artículo 114.1, letras d) y f), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TrLOTAU, así como en el artículo 111, letras e) y g), del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de aplicación supletoria, en concreto, por incumplimiento culpable del adjudicatario, puesto de manifiesto en la demora en la ejecución de las obras de urbanización, dentro de los plazos de ejecución previstos y una vez apreciada la imposibilidad de cumplimiento del plazo total, así como la conveniencia de evitar más dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público, incumplimientos que se concretarían en los siguientes extremos: "[...]

1º) *El convenio, firmado con fecha 29/04/2008, establece en su cláusula octava, el compromiso del urbanizador a iniciar las obras de urbanización dentro de los tres meses siguientes a la aprobación definitiva del último instrumento, de ordenación, gestión o técnico necesario, y a su total terminación, desde su inicio, dentro del plazo de treinta y seis meses. Por tanto, se ha incumplido el plazo.*

2º) *La finalización de las obras y su recepción debería haberse producido ya, para lo que se exigía el preceptivo certificado final de obra, que a esta fecha no se ha presentado por el agente urbanizador".*

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las determinaciones del artículo 114.1 del RAE-TrLOTAU sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. Dado que, en este



caso, la adjudicación se realizó con fecha 23 de mayo de 2007, las causas de resolución de la adjudicación del PAU, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en contra de la supletoriedad de esta norma señalada por el Ayuntamiento, cuyo artículo 111 recoge como causas de resolución en sus letras e) "La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, párrafo d)" y g) "El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales", ambas causas alegadas por el Ayuntamiento para resolver el presente Programa.

Por lo que respecta a la primera causa de resolución invocada por el Ayuntamiento y recogida en el artículo 111, letra e), del TrLCAP relativa a la demora en el cumplimiento de plazos por parte del contratista, debe tenerse en cuenta que el artículo 167 del citado texto legal, comprensivo de las causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, la excluye específicamente como causa resolutoria aplicable a esta última categoría de contratos, por lo que, al menos formalmente, podría cuestionarse su invocación en el procedimiento resolutorio examinado.

No obstante, no puede dejar de tenerse en cuenta que el urbanizador, en cuanto que gestiona indirectamente una función pública por ser, según el artículo 117.1 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 20074829 y RJ 20125681, 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 conceptualizar 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 accesorio 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"*.

La obligación contractual principal contraída en el presente caso por la mercantil urbanizadora Esfera Desarrollos Inmobiliarios, S.L., mediante el convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento el día 29 de abril de 2008, cláusula Octava, consistía en iniciar las obras de urbanización del PAU de los Sectores R-6 y R-7 del POM de Torija dentro de los TRES MESES siguientes a la fecha de notificación de la aprobación definitiva del último instrumento, de ordenación, gestión o técnico necesario, estableciéndose como máximo la ejecución material dentro de su primer año de vigencia en virtud del artículo 110.3.b) del TrLOTAU, y a finalizarlas totalmente en el plazo de TREINTA Y SEIS MESES desde la fecha del acta de inicio de las mismas, sin que pudiera exceder, en ningún caso, de los tres años desde su inicio.

En este sentido, el informe jurídico municipal, de fecha 28 de septiembre de 2021, manifiesta textualmente lo siguiente:

*«Con carácter inicial debe indicarse que no consta en los archivos municipales, acta de replanteo el cual pueda considerarse como momento de inicio del plazo de ejecución de las obras de urbanización.*

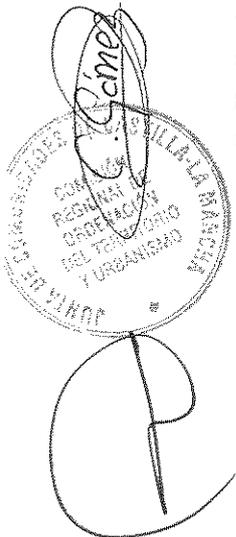
*No obstante lo anterior, en la cláusula octava del Convenio Urbanístico del Programa de Actuación Urbanizadora de los Polígonos R-6 y R-7 "El Cirate" y "El Ciratillo" del Plan de Ordenación suscrito el 29/04/2008 se estableció que:*

*"El Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización del Polígono en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día hábil al de la notificación de la aprobación definitiva del último instrumento, de ordenación, gestión o técnico necesario.*

*Este plazo podrá prorrogarse por justa causa con el consentimiento de la propiedad y el visto bueno del Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.*

*En cumplimiento del apartado b) del número 3 del artículo 110 de la LOTAU, nunca superará el año el comienzo de las obras de urbanización y finalizará siempre antes de tres años desde su inicio."*

*En este sentido, por acuerdo del Pleno de fecha 23 de mayo de 2007 se aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono R-6 y R-7 del Suelo Residencial del POM.*





*Asimismo, el referido acuerdo resultó efectivamente publicado en el DOCM n.º 119, de 6 de junio de 2007.*

*En aplicación de la cláusula octava del convenio urbanístico de 29/04/2008 se considera momento de inicio de las obras de urbanización el 06/06/2008, fecha en la que cumplió el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.*

*En relación con el momento de paralización de las obras de urbanización debe indicarse que, de conformidad con lo indicado en el antecedente de hecho quinto, el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha comunicó al Ayuntamiento de Torija la paralización de las obras de urbanización de los Sectores R-6 y R-7 el 15/09/2011.*

*De conformidad con la referida comunicación debe considerarse el 15/10/2011 como fecha de paralización de las obras de urbanización, momento en el que el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha consigno la paralización.*

*[...] Consta en la documentación obrante en los archivos municipales certificado suscrito por (i) don Antonio Puerta López-Cózar, Arquitecto Director de Obra, colegiado n.º 5.333 y (ii) don José Luis Díez Martínez, Arquitecto Técnico y Director de Ejecución de obra, colegiado n.º 13.238 el 1 de diciembre de 2008 consignando que las obras de Ejecución de Urbanización de los Sectores Residenciales R-6 y R-7 de Torija se encuentra realizada en un porcentaje estimado del 45% del volumen total de las obras.*

*En este sentido debe indicarse que el citado certificado carece de los requisitos esenciales para ser considerado como certificación de obra, entre otros, no realiza distinción alguna por capítulos o partidas, siendo este el motivo por el que no resultó informada.*

*En este sentido, debe indicarse que no consta en los archivos municipales certificación de obra alguna sobre el grado de avance de la obra de urbanización».*

Por su parte, el informe técnico aportado por el Ayuntamiento de Torija, de 27 de mayo de 2020, relativo al estado de ejecución del Programa de referencia, verifica "que las obras de urbanización en los polígonos R-6 y R-7 están paradas a día de emisión del presente informe, estando ejecutado aproximadamente el 50% de las mismas".

Por nuestra parte cabe indicar que, en relación con todo lo expuesto, del tenor literal de la Estipulación Octava del convenio urbanístico se desprende que la fecha de inicio de las obras de urbanización debe computarse a partir del día siguiente hábil al de la notificación al urbanizador de la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento del último instrumento, de ordenación, gestión o técnico necesario para la ejecución del presente PAU, que en el presente caso se corresponde con el Proyecto de Urbanización, cuya aprobación definitiva se produjo con fecha 8 de junio de 2009. Así mismo, el urbanizador se compromete a finalizarlas en el plazo de treinta y seis meses desde la fecha del acta del comienzo de las mismas, sin que en ningún caso pueda sobrepasarse el plazo máximo de tres años desde su inicio. En este sentido, el Ayuntamiento ha informado que no consta en los archivos municipales acta de replanteo que indique la fecha exacta del inicio de las obras de urbanización del presente PAU, y que nos sirva para determinar la fecha en la que deberían haber finalizado. No obstante, en el informe jurídico municipal anteriormente reproducido se constata la presentación ante el Ayuntamiento de certificación de obra aportada por Esfera Desarrollos Inmobiliarios, S.L., en la que se indica que, a fecha 1 de diciembre de 2008, la mercantil urbanizadora habría iniciado la ejecución de las obras de urbanización del PAU, con un porcentaje ejecutado aproximado de obra del 45% del volumen



total de la misma, porcentaje de ejecución que se corrobora en el informe técnico municipal emitido con fecha 27 de mayo de 2020.

Por tanto, dado que la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización se produjo con fecha 8 de junio de 2009, el urbanizador debería de haber comenzado las obras de urbanización dentro del plazo de los tres meses siguientes a la fecha de su efectiva notificación, hasta el plazo máximo de un año, y finalizarlas dentro de los tres años siguientes a la fecha de su inicio. A este respecto, según hace constar el Ayuntamiento, la mercantil urbanizadora habría iniciado las obras de urbanización, y completado un porcentaje de ejecución del 45% del total de las mismas, a fecha 1 de diciembre de 2008. No obstante, según comunicación realizada por la Demarcación de Guadalajara del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha al Ayuntamiento de Torija, y así se constata mediante informe técnico municipal de fecha 27 de mayo de 2020, las obras de urbanización se encontraban totalmente paralizadas a fecha de 13 de octubre de 2011, por lo que ha quedado acreditado en el expediente que concurre la causa resolutoria contenida en la letra e) del artículo 111 del TrLCAP.

Por otro lado, y en relación con la segunda causa invocada por el Ayuntamiento para la resolución contractual, recogida en el artículo 111.g) del TrLCAP y relativa al *"incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"*, ha quedado acreditado en el expediente que se han sobrepasado con creces los plazos máximos para la conclusión de las obras de urbanización del PAU contenidos en el Convenio Urbanístico, así como los establecidos con carácter general para las mismas en el artículo 110.3, letra b), del TrLOTAU, sin que éstas hayan finalizado, de lo que se desprende que Esfera Desarrollos Inmobiliarios, S.L. ha incumplido las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de agente urbanizador al paralizar de facto las obras de urbanización y no completar la ejecución del PAU dentro del plazo concedido al efecto. A este respecto cabe señalar que es doctrina plenamente consolidada la que declara como causas de resolución por incumplimiento esencial de las obligaciones contractuales esenciales la interrupción o el abandono de las obras, ya que, como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113/2002, de 30 de enero, "de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato". Así mismo, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en el dictamen 136/2015, de 7 de mayo, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, como en el más reciente, el nº 139/2017, de 5 de abril, señala que la ejecución de la urbanización en un plazo determinado constituye una obligación esencial del urbanizador, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución de la adjudicación. Por tanto, queda acreditada la concurrencia de la causa de resolución de la adjudicación del PAU recogida en el artículo 111, letra g), del TrLCAP.

Apreciada la concurrencia de dos causas de resolución contractual diferentes en el expediente municipal remitido, habrá de tenerse en cuenta la doctrina reiterada del Consejo de Estado, según la cual cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución *"debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo"* (Dictámenes nº 45.221, de 1 de junio de 1983, y nº 2.271, de 19 de julio de 1996). No obstante, dada la íntima relación que presentan las causas de resolución invocadas y la dificultad de definir el momento exacto en que se ha producido cada una de ellas, en el presente caso, procedería tomar como causa de resolución el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales prevista en la letra g) del artículo 111 del TrLCAP.

Por todo lo anterior, puesto que han transcurrido más de catorce 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



Acta 9/2021

una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

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

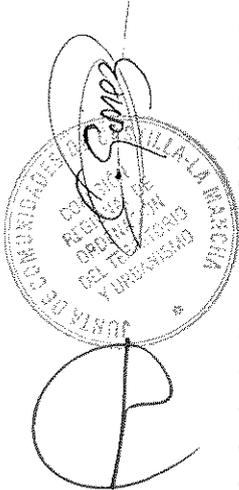
En el presente caso, en principio, procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), ya que, según el informe técnico municipal de fecha 27 de mayo de 2020, el porcentaje de obra ejecutada ascendería a un 50% del total de la misma. Asimismo, el acuerdo de resolución deberá contener un pronunciamiento expreso acerca de las cuestiones previstas en las letras c) y d) (perinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Además de estos efectos previstos en el TrLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TrLCAP, cuyos apartados 4 y 5 establecen que *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada."*

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

En este sentido, el acuerdo de pleno municipal de 2 de julio de 2020 por el que se resuelve la adjudicación de Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores R-6 y R-7 del Suelo Residencial del POM de Torija establece expresamente, en el apartado cuarto del punto Segundo, la procedencia de la incautación de la garantía prestada por el agente urbanizador, mediante derecho real de hipoteca constituida en escritura pública el 25 de abril de 2008, por importe de 341.726,25 €.

Sobre la incidencia de este precepto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *"Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TrLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que "la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa". En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que "la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato". [ ] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que "una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a*





*favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines". [ ] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que "el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [ ] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [ ] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [ ] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".*

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

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

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

**17. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "Camino de Toledo", polígono 12, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Esquivias (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 11/21 TO).**

Continua la Ponente con la exposición del siguiente punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes y consideraciones jurídicas del presente expediente, que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Esquivias (Toledo), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TrLOTAU.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Durante la exposición, abandona la sala de Juntas la representante de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de medio ambiente.

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



«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora denominado "Camino de Toledo" de las Normas Subsidiarias de Esquivias (Toledo), acordada a favor de la mercantil Diseños Urbanísticos Esquivias, S.L., al concurrir la causa de resolución prevista en la letra d) del artículo 206 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, 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 28 de enero de 2010, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TrLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que "Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior". Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28 de enero de 2010, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).



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

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 27 de mayo de 2021, 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 (en adelante, 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 Ugena 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 27 de mayo de 2021, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días al urbanizador y a los propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, y consta informe jurídico, de 17 de agosto de 2021, e informe técnico de 25 de agosto de 2021.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, por tanto, el expediente no ha caducado.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE-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"*.

Durante el trámite de audiencia concedido al efecto, según certificado expedido por la Secretaría-Interventora del Ayuntamiento de Esquivias, de fecha 17 de agosto de 2021, han presentado alegaciones al acuerdo de inicio de la resolución del presente PAU, D<sup>a</sup>. Victoria Huerta Sánchez, titular de terrenos afectados por la actuación, y el agente urbanizador, el cual manifiesta su oposición a la resolución planteada y solicita dejar sin efecto el acuerdo de inicio del procedimiento para acordar la resolución de la adjudicación del Programa, por lo que resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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



Acta 9/2021

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

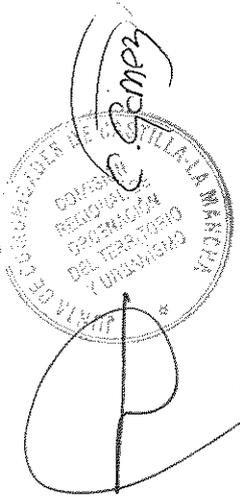
Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Camino de Toledo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Esquivias (Toledo).

Del expediente municipal remitido, y más concretamente en el informe jurídico de fecha 17 de agosto de 2021, emitido para dar respuesta a las alegaciones presentadas por el urbanizador, se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en la no formalización del contrato en plazo, causa de resolución contractual recogida en el artículo 206, letra d), de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y en las previsiones contenidas en las letras d) y f) del 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, esto es, en "*La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al urbanizador, la Administración actuante podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo*" y "*el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora*", respectivamente.

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las determinaciones del artículo 114.1 del RAE-TrLOTAU sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria, por lo que, las causas de resolución de la adjudicación del PAU, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP). Así, dado que la adjudicación se produjo por acuerdo de Pleno de fecha 28 de enero de 2010, es decir, con anterioridad a la modificación operada en la LCSP por la entrada en vigor de Ley 34/2010, de 5 de agosto, para su adaptación a la normativa comunitaria, las causas de resolución aplicables al presente supuesto se encuentran contenidas en la redacción primigenia del artículo 206 de la LCSP, cuya letra d) recoge "*La no formalización del contrato en plazo*", causa alegada por el Ayuntamiento para resolver el presente contrato.

Respecto a lo anterior, consta en el expediente escrito de alegaciones formulado por el representante de la mercantil que ostenta la condición de urbanizadora contra el acuerdo plenario de 27 de mayo de 2021, en el que manifiesta su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU planteada, solicitando dejar sin efecto el acuerdo de inicio para resolver la adjudicación del Programa Camino de Toledo conforme a los argumentos que se indican a continuación:

- Que se ha causado indefensión al urbanizador al no haber acordado el Ayuntamiento, a su solicitud, la suspensión del plazo concedido para presentar alegaciones, y por no haber incluido en el expediente la Propuesta de convenio urbanístico aprobada en el acuerdo de Pleno de aprobación y adjudicación del presente PAU.
- Que de las actuaciones municipales realizadas durante la tramitación del expediente del PAU se deriva que el Ayuntamiento entiende perfeccionada la adjudicación y reconoce la condición como urbanizador a Diseños Urbanísticos Esquivias, S.L. a todos los efectos, a pesar de no haberse suscrito el convenio urbanístico.

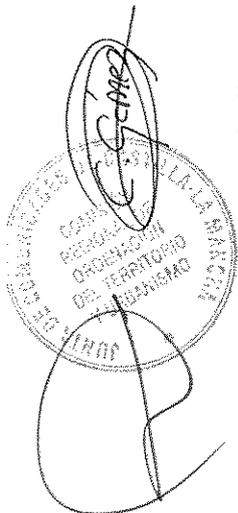




- Que la falta de formalización del convenio no es imputable al urbanizador sino al Ayuntamiento de Esquivias y que obedece a las excesivas exigencias municipales incorporada unilateralmente al mismo, que se traducen en la asunción de una serie de compromisos abusivos e injustificados que no habían sido ofrecidos por la mercantil en su día y que, por tanto, no se correspondían con el contenido de la propuesta de convenio urbanístico aprobado por acuerdo de Pleno de fecha 28 de enero de 2010, por el que se produjo la aprobación y adjudicación del Programa en favor de la referida mercantil. Añade, así mismo, que el urbanizador no tiene voluntad de incumplir los términos de la adjudicación sino todo lo contrario, poniendo de manifiesto su interés en desarrollar el Programa ante el Ayuntamiento en todo momento.
- Que no resultan de aplicación las causas de resolución recogidas en el RAE-TrLOTAU al tratarse de una normativa que no estaba vigente en el momento de la adjudicación.
- Que no procede la resolución al no existir una clara voluntad de incumplimiento por parte del urbanizador. De ello da cuenta el escrito presentado ante el Ayuntamiento con fecha 1 de junio de 2016, en el que el agente urbanizador manifiesta su disconformidad con los términos en los que se ha redactado el convenio urbanístico y que, en consecuencia, han determinado la falta de suscripción del mismo, solicitando se efectúen las gestiones pertinentes para buscarle una solución. Así mismo, subraya por otro lado que se instó al Ayuntamiento, con fecha 1 de junio de 2016, la novación de la garantía hipotecaria prestada, sin que conste en el expediente contestación alguna a tal solicitud, y que buscando una salida para iniciar el desarrollo del PAU de referencia ha planteado al Ayuntamiento, a partir de las elecciones del mes de mayo de 2019, la posibilidad de modificar la ordenación prevista en el Plan Parcial del PAU, para adecuarlo al momento actual y con ello dar cabida a las necesidades de implantación de empresas logísticas en el ámbito de actuación, habiendo obtenido el visto favorable de los Servicios Técnicos municipales en las dos reuniones mantenidas con el técnico municipal.
- Que la resolución causaría graves perjuicios al interés público.
- La improcedencia de la incautación de la garantía hipotecaria prestada, pues con ello se podrían causar perjuicios a terceros.

Sobre las alegaciones expuestas se pronuncia el informe de la Secretaria Municipal, de fecha de 17 de agosto de 2021, que las desestima en el siguiente sentido:

- Que no se ha producido indefensión por cuanto el interesado ha presentado las alegaciones en tiempo y forma, constando en el expediente Propuesta de convenio urbanístico suscrito por uno de los administradores mancomunados de la mercantil Diseños Urbanísticos Esquivias, S.L. fechado de entrada en el registro municipal el día 28 de enero de 2010.
- Que, según dispone la Disposición Transitoria Segunda del RAE-TrLOTAU, la mercantil Diseños Urbanísticos Esquivias, S.L. carece de la condición de agente urbanizador al no haberse formalizado el oportuno convenio urbanístico. Añadiendo que, en este caso concreto, de conformidad con lo dictaminado en circunstancias similares por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento ha optado por la resolución, en lugar de dejar sin efecto la adjudicación del PAU, por ser un procedimiento más garantista para los interesados.
- Que concurren las causas de resolución recogidas en las letras d) y g) del art. 206 de la LCSP.
- Que la valoración del interés público corresponde al Pleno de la Corporación, entendiéndose que el acuerdo de inicio de resolución se ha adoptado con ponderación de los intereses concurrentes y favoreciendo el interés público del Municipio, en tanto en cuanto resulta acreditada en el expediente





Acta 9/2021

una clara voluntad de incumplimiento por parte del alegante que impide el desarrollo urbanístico de los terrenos afectados.

- Que procede la incautación de la garantía constituida por el incumplimiento culpable del contratista.

Por nuestra parte debemos precisar que los artículos 27.1 y 28.2 de la versión primigenia de la LCSP, vigente en el momento de la adjudicación del presente PAU, establecen que los contratos que celebren las Administraciones Públicas se perfeccionan *"en todo caso, [...] mediante su adjudicación definitiva, cualquiera que sea el procedimiento seguido para llegar a ella"*, y se *"formalizarán de acuerdo con lo previsto en el artículo 140"* del mismo texto legal. En este sentido, el artículo 140.1 de la LCSP, en su versión original, preceptúa que los contratos deberán formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles desde su adjudicación definitiva, adjudicación que se produce cuando el contratista presenta, en tiempo y forma, la documentación exigida en el apartado segundo del artículo 135.4 de la LCSP y constituye, además, la garantía correspondiente.

En su virtud, dentro del ámbito urbanístico y para el supuesto que nos ocupa, el contrato debe entenderse referido al Convenio Urbanístico exigido en el artículo 122.8 del TrLOTAU, cuyo tenor literal establece que *"La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico [...] En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento"*, señalando el apartado 5 del referido artículo que *"el adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes"*. En el caso de los Programas de Actuación Urbanizadora, el artículo 110.3.d) del TrLOTAU dispone que el adjudicatario seleccionado como urbanizador deberá prestar garantía, financiera o real, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización en caso de actuaciones a ejecutar por gestión indirecta, como es el supuesto que nos ocupa.

En este sentido, dado que ha quedado acreditado en el expediente que la mercantil urbanizadora Diseños Urbanísticos Esquivias, S.L no ha procedido a la firma del correspondiente convenio urbanístico, a pesar de los requerimientos municipales efectuados para ello, se considera probada la existencia como causa de resolución de la adjudicación del Programa de referencia la no formalización del Convenio Urbanístico, causa prevista en la letra d) del artículo 206 de la LCSP, que establece como tal *"La no formalización del contrato en plazo"*, contrato que en este caso, tal y como se ha indicado anteriormente, viene referido al convenio urbanístico. Ahora bien, en este caso, la falta de formalización del contrato no va vinculada a la falta de prestación de la garantía, puesto que, como se ha puesto de manifiesto en el expediente, el adjudicatario seleccionado como urbanizador presentó ante el Ayuntamiento propuesta de constitución garantía hipotecaria para asegurar el cumplimiento de la ejecución de las obras de urbanización del PAU, que se formalizó mediante escritura pública el día 20 de mayo de 2011.

No obstante, cabe indicar que aunque ha quedado acreditado que la actuación del adjudicatario con su negativa a formalizar el convenio urbanístico, por entender que el propuesto para su firma incluía compromisos que no habían sido ofertados por el urbanizador, ha provocado que no se lleve a cabo la ejecución del contrato, extremo éste sobre el que el informe de contestación a las alegaciones no efectúa pronunciamiento alguno, de la documentación aportada al expediente se comprueba que por parte de la Administración actuante ha contribuido con sus actuaciones, y la falta de ellas, a la paralización del procedimiento, como así lo acreditan la adopción de los Acuerdos de Pleno del Ayuntamiento de Esquivias, de fechas 2 de junio de 2016 y 26 de noviembre de 2020, en los que en ambas ocasiones se acuerda dejar sobre la mesa la propuesta de resolución de la adjudicación del PAU de referencia.



Por todo lo anterior, puesto que han transcurrido más de once 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 Programa de Actuación Urbanizadora determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

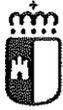
En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos) puesto que ni siquiera se han llegado a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede un pronunciamiento sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Además de estos efectos previstos en el TrLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 LCSP, cuyos apartados 3 y 4 establecen, respectivamente que: "3. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

4. En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable".

En este sentido, el acuerdo de Pleno para la resolución de la adjudicación del presente PAU establece, en su punto segundo, la procedencia de incautar la garantía prestada. No obstante, el acuerdo de resolución deberá tener en cuenta las alegaciones formuladas por el Agente Urbanizador respecto a la ausencia de culpa en la falta de formalización del convenio, sobre las que no se pronuncia en el expediente remitido y que, de estimarse, podrían modular el alcance de la incautación de la garantía consignada.

En este sentido, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 29/2000, de 4 de mayo-, que "una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben 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. [ ] Por su parte el Consejo de Estado (dictamen 55.186 de 22 de noviembre de 1990; dictamen 2457/94, de 2 de febrero de 1995, entre otros) ha considerado "más ajustado a la justicia material moderar los efectos anejos a la resolución contractual reduciendo, por



*ejemplo, la incautación de la fianza a un porcentaje de ésta o, incluso, en supuestos extremos, excluyendo la incautación misma o la resolución por culpa del contratista".*

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 del TrLOTAU determina que *"El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella."*

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

**18. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "Polígono Industrial de Corral de Almaguer" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corral de Almaguer (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 12/21 TO)**

Dª. Elvira Cabanas Plana continúa con la exposición del decimoctavo punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes y consideraciones jurídicas del presente expediente, que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Corral de Almaguer (Toledo), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TrLOTAU.

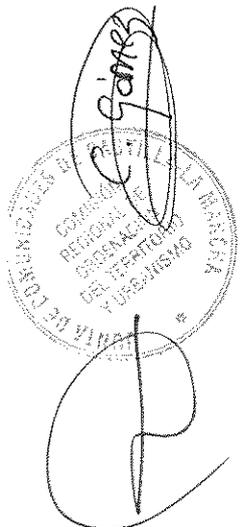
Al concluir su exposición, toma la palabra D. Óscar Ruíz Pérez para preguntar a la Ponente si la interposición por parte del agente urbanizador del recurso contencioso-administrativo contra el primer acuerdo municipal por el que se declaraba la caducidad y el archivo del procedimiento de resolución del PAU incide en el presente procedimiento, a lo que la Ponente responde que son dos procedimientos municipales distintos, indicando que el contencioso a fecha de hoy está sin resolver.

Tras ello, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Polígono Industrial de las Normas Subsidiarias de Corral de Almaguer (Toledo), acordada a favor de la mercantil "Desarrollos Industriales Corral de Almaguer, S.L", al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 206 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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





El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de 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 16 de noviembre de 2009, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 16 de noviembre de 2009, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007 de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 23 de junio 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 (en adelante, 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 Corral de Almaguer se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de



Pleno, de 23 de junio de 2020, se ha concedido trámite de audiencia a los interesados, constando en el expediente anuncios en el BOP de Toledo nº 50, de 30 de diciembre de 2020, y en el BOE nº 4, de 5 de enero de 2021, habiéndose emitido informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización del Programa con fecha de 5 de mayo de 2021, e informe jurídico sobre la resolución del PAU con fecha 19 de mayo de 2021.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 23 de junio de 2020, constando acuerdo del Pleno de fecha de 1 de febrero de 2021 por el que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 39/2015, se amplía en 8 meses el plazo para resolver y notificar el presente procedimiento. Asimismo, en la citada sesión del Pleno de 1 de febrero de 2021, se acuerda la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe al Servicio de Arquitectura del Área de Cooperación, Infraestructuras, Hacienda y Presupuesto de la Diputación de Toledo y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por lo que el expediente se encontraría en plazo para su resolución. En relación al acuerdo de ampliación y suspensión adoptado, consta en el expediente informe de la Secretaría del Ayuntamiento de fecha de 19 de mayo de 2021 en el que se hace indica que se ha procedido a la notificación del citado acuerdo a todos los interesados.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*. Respecto al resultado del trámite de audiencia, según informe de la Secretaría municipal de fecha 22 de febrero de 2021, consta la presentación de alegaciones por parte de Orbiana de Construcciones, S.L, propietario de terrenos incluidos en el ámbito de actuaciones, y la oposición de Desarrollos Industriales Corral de Almaguer SL, que ostenta la condición de Agente Urbanizador, por lo que resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector Industrial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Corral de Almaguer.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento de Corral de Almaguer fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas y contractuales inicialmente pactados, así como de los plazos y fases de ejecución recogidos en el convenio urbanístico.



Acta 9/2021

Como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, dado que la adjudicación se realizó, en este caso, con fecha 16 de noviembre de 2009, las causas de resolución de la adjudicación del PAU, y los efectos de las mismas, se ponderarán a tenor de las previsiones contenidas en la redacción primigenia de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos de Sector Público (en adelante, LCSP), que se corresponderían con las causas recogidas en el artículo 206, letras e) "La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista, y el incumplimiento del plazo señalado en la letra d) del apartado 2 del artículo 96", g) "El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato", y h) "Las establecidas expresamente en el contrato", respectivamente.

Durante el trámite de audiencia articulado en el seno del expediente de resolución de la adjudicación tramitado constan las siguientes alegaciones:

- Orbiana de Construcciones, S.L., presenta escrito en el que alega arbitrariedad y vulneración del principio constitucional de servir con objetividad a los intereses generales, puesta de manifiesto tanto en la concesión arbitraria en 2017 de una prórroga de 2 años al urbanizador, y en el inicio de dos expedientes de resolución contractual a través de los cuales el Ayuntamiento de Corral de Almaguer trata de generar una apariencia de legalidad en su proceder ante una posible denuncia por corrupción urbanística.
- Desarrollos Industriales de Corral de Almaguer, S.L., que se opone a la resolución, manifestando como cuestión previa que el expediente de resolución del PAU previo al que nos ocupa, iniciado el 1 de abril de 2019, no es firme, por cuanto la resolución por la que se acuerda archivar el procedimiento ha sido recurrida judicialmente por la mercantil alegante al entender que no pueden coexistir ambos expedientes. Subsidiariamente alega que no se habrían incumplido los plazos y fases de ejecución del Programa por la concurrencia de las siguientes circunstancias excepcionales:
  - La grave crisis por la que atraviesa nuestra economía nacional ininterrumpidamente, y, en especial, el sector de la construcción;
  - Los problemas de suministro eléctrico, cuya ausencia impidió que se pudiera iniciar la urbanización, indicando, por un lado, que el suministro de energía eléctrica no estaba previsto en el Programa ni se encontraba recogido entre los compromisos asumidos por el urbanizador en el convenio urbanístico, y, por otro, que la solicitud de dotación eléctrica ha tardado 4 años en resolverse (2012-2016), circunstancia que justifica el retraso en el inicio de las obras de urbanización, por lo que el plazo de setenta meses de ejecución debe computarse desde el día 27/12/2016.

Así mismo, señala que en el ámbito de actuación se han concedido licencias a la mercantil SECADEROS DE ALMAGUER, S.A y que el urbanizador no se ha opuesto a su concesión, haciendo constar que el Ayuntamiento considera la totalidad de los terrenos afectados por el Programa como suelo urbano consolidado, al girar los recibos del IBI, e indicando la existencia de un informe técnico según el cual se entiende ejecutado un 1,80% de las obras.

Por último, añade que con fecha 21/12/2020 ha solicitado al Ayuntamiento la concesión de una prórroga por plazo de otros dos años para la ejecución de las obras de urbanización, justificada en el retraso en la autorización por parte de Unión Fenosa para dotar al polígono del servicio eléctrico necesario para la implantación de las industrias previstas.

Mediante informe jurídico de fecha de 22 de febrero de 2021, se han desestimado todas las alegaciones presentadas, ratificándose mediante acuerdo de Pleno de 13 de mayo de 2021, en base a los siguientes motivos:

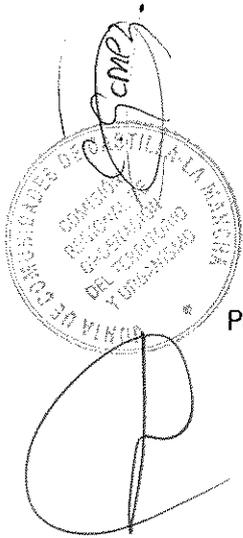
Respecto a las alegaciones formuladas por el Agente Urbanizador:



- En relación a la primera de las cuestiones relativa a la caducidad del procedimiento de resolución de la adjudicación iniciado el 1 de abril de 2019, señala que no existe ningún impedimento legal para que en el mismo acuerdo de Pleno se acuerde la caducidad y archivo del expediente y en otro punto del orden del día se acuerde iniciar un nuevo expediente de resolución.
- En cuanto a la situación de crisis económica e ininterrumpida se precisa que cuando se aprobó el PAU y se formalizó la adjudicación, 26 de diciembre de 2012, era patente la situación de crisis económica pudiendo el Agente Urbanizador haber renunciado a la adjudicación y no lo hizo.
- En cuanto a los problemas relativos con el suministro eléctrico que han impedido que se iniciara la urbanización, se desmiente que el suministro de energía eléctrica no estuviese comprendido en los compromisos asumidos por el Agente Urbanizador correspondiéndole los mismos por imperativo legal en virtud de lo dispuesto en el artículo 115 TrLTOAU. Así, tanto en la proposición jurídico económico como en el proyecto de urbanización suscrito se contempla un capítulo denominado Red Eléctrica. En cuanto a las manifestaciones relativas a que Unión Fenosa ha tardado 4 años en aprobar la solicitud de suministro se destaca que dicha afirmación se realiza sin probarla y que, en cualquier caso, los problemas de suministro no suponen ningún tipo de problema para la realización de las obras interiores que no han sido realizadas. Finalmente, se pone de manifiesto que tal problema con el suministro no ha sido alegado en todo el periodo de vigencia del contrato como justificación por el urbanizador para no realizar las obras y que, cuanto tal problema había sido solucionado, el Ayuntamiento concedió una prórroga de dos años para la ejecución de las obras respecto a la cual el Agente Urbanizador no se pronunció ni dijo que fuera insuficiente.
- En cuanto a las licencias concedidas en el ámbito se precisa que las mismas no han constituido impedimento alguno para que el Agente Urbanizador cumpliera con sus obligaciones en tiempo y forma.
- En relación a que el Ayuntamiento esté considerando los suelos como urbanos a efectos de IBI, al margen de que esta cuestión no presente relación con el expediente de resolución que se está tramitando, se aclara que lo anterior responde a la correcta aplicación del artículo 7 del RD 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, quedando a salvo el derecho del urbanizador a recurrir las liquidaciones que por este impuesto se le giren.
- Respecto al porcentaje total de ejecución de las obras se aclara que el expediente se instruye no porque no se haya realizado ninguna obra sino porque ha transcurrido el plazo para ejecutarlas.
- Finalmente, y en cuanto a la solicitud de prórroga formulada se hace referencia a la extemporaneidad de la misma lo que ha impedido su tramitación.

Por lo que respecta a las alegaciones formuladas por Orbiana de Construcciones SL:

- En relación a la concesión de una prórroga al Agente Urbanizador de manera arbitraria en el año 2017 se aclara que la concesión de la misma obedeció a razones de interés general entre las que se encontraban la necesidad de que el municipio contara con suelo industrial que permitiera la futura implantación de industrias, la crisis económica acaecida en la última década, así como el impacto en el tejido industrial de la localidad de las instalaciones de secaderos de Almaguer S.L. No obstante, esta cuestión es objeto de un procedimiento judicial en curso (P.O 458/2018) siendo en el seno de dicho procedimiento donde procede resolver la cuestión alegada, que, por otro lado, es ajena a este procedimiento.
- Por lo que respecta a las alegaciones relativas al inicio del procedimiento de resolución de la adjudicación se señala que la primera incoación producida en mayo de 2019 obedecía al hecho de





que, siendo inminente la finalización de la prórroga concedida, era evidente el incumplimiento de sus obligaciones por parte del Agente Urbanizador. Incumplimiento éste que sirve de causa al segundo expediente tramitado siendo conforme a Derecho que se inicie procedimiento de resolución de la adjudicación por este motivo.

Por nuestra parte procede señalar en lo que respecta a la primera causa invocada por el Ayuntamiento, "La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]", recogida en el artículo 206, letra e), de la LCSP, que debe tenerse en cuenta que el artículo 262 del citado texto legal, comprensivo de las causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, la excluye específicamente como causa resolutoria aplicable a esta última categoría de contratos por lo que, al menos formalmente, podría cuestionarse su invocación en el procedimiento resolutorio examinado.

No puede dejar de tenerse en cuenta, no obstante, que si bien 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 conceptualizar 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 262 LCSP 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 206 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.



Acta 9/2021

En el supuesto que nos ocupa, la obligación contractual principal contraída por el Agente Urbanizador, mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Corral de Almaguer el día 2 de febrero de 2012, según la cláusula quinta, consistía en proceder al inicio de las obras de urbanización dentro del trimestre siguiente a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y a finalizarlas en el realizarán dentro del plazo de SESENTA MESES desde el inicio mencionado

A este respecto, por Decreto de Alcaldía nº 448, de 8 de junio de 2012, se resuelve aprobar definitivamente el Proyecto de reparcelación de la unidad de actuación Polígono Industrial de las NNSS de Planeamiento de Corral de Almaguer, formalizándose el acta de comprobación de replanteo con la misma fecha.

Según señala el informe técnico de 5 de mayo de 2021, tras girar visita de inspección a los terrenos de referencia en esa misma fecha, *"las únicas obras que se han realizado en el sector son de limpieza y desbroce de los terrenos en las zonas de los viales proyectados. [ ] De lo anteriormente expuesto se deduce que la obra realizada supone un 0,26% del total"*, concluyendo que *"no se puede considerar la existencia de solares urbanizados, ni que con una mera obra de urbanización simplificada pueda adquirir la condición de solar"*.

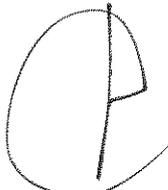
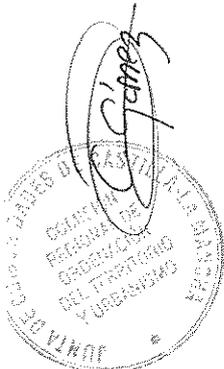
Teniendo en cuenta lo anterior, y la existencia de la prórroga de dos años acordada por el Pleno del Ayuntamiento el día 8 de junio de 2017, podríamos afirmar que las obras de urbanización deberían haber finalizado el 8 de junio de 2019, sin que hasta la fecha el urbanizador haya procedido a finalizar las mismas, por lo que quedaría acreditado el incumplimiento alegado.

A pesar de ello, según manifestaciones vertidas por el urbanizador en su escrito de alegaciones formulado contra al acuerdo plenario de resolución adoptado con fecha de 23 de junio de 2020, se solicita la concesión de una nueva prórroga de dos años del plazo de ejecución de las obras de urbanización, solicitud que, conforme a lo informado por la Secretaría del Ayuntamiento el 20 de febrero de 2021, es claramente extemporánea.

En relación con todo lo expuesto, cabe señalar que 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"*.

Asimismo, el Consejo Consultivo en el dictamen 136/2015, de 7 de mayo, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, como en el más reciente 139/2017, de 5 de abril, señala que la ejecución de la urbanización en un plazo determinado constituye una obligación esencial del urbanizador, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución de la adjudicación, circunstancia que permitiría, en virtud de la cláusula séptima del convenio urbanístico, la resolución de la adjudicación del Programa por suponer un incumplimiento grave. Por tanto, queda acreditada la concurrencia de las causas de resolución de la adjudicación del PAU recogidas en las letras e) g) y h) de la LCSP.

Finalmente, y aunque a priori, se han apreciado tres causas de resolución diferentes en el expediente remitido, dada la similitud entre las mismas, y puesto que el convenio habilita a la resolución por incumplimientos graves, en el presente caso, procedería tomar como causa de resolución el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales prevista en la letra g) del artículo 206 de la LCSP.





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

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

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que, de acuerdo con el informe técnico citado anteriormente, se ha ejecutado solo un 0,26% de las obras, no se puede considerar la existencia de solares urbanizados, ni que con una mera obra de urbanización simplificada pueda adquirir la condición de solar. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Además de estos efectos previstos en el TrLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 de la LCSP, cuyos apartados 3 y 4 prevén que *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.*

*En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable".*

En este sentido, en la documentación integrante del expediente remitido no se hace referencia alguna a los efectos de la resolución de la adjudicación en la garantía consignada por lo que se indica al Ayuntamiento que el acuerdo de resolución que se adopte deberá incluir un pronunciamiento expreso al respecto de este concreto extremo.

Sobre la incidencia del precepto anteriormente referido, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 29/2000, de 4 de mayo-, que *"una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben 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. [ ] Por su parte el Consejo de Estado (dictamen 55.186 de 22 de noviembre de 1990; dictamen 2457/94, de 2 de febrero de 1995, entre otros) ha considerado "más ajustado a la justicia material moderar los efectos anejos a la resolución contractual reduciendo, por ejemplo, la incautación de la fianza a un porcentaje de ésta o, incluso, en supuestos extremos, excluyendo la incautación misma o la resolución por culpa del contratista"*



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

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

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

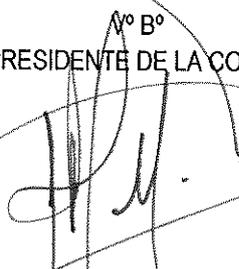
#### **19. Ruegos y preguntas.**

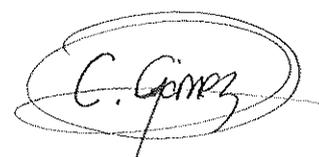
Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, expresando su agradecimiento a las Ponentes por su exposición, así como la presencia de todos los miembros asistentes.

Y no formulándose ningún ruego ni pregunta, se da por concluida la sesión siendo las catorce horas y treinta y dos minutos del día diez de noviembre de dos mil veinte.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

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

  
Fdo. Cristina Gómez Sánchez

