



Acta 1/2022

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTE PRIMERO:

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

VOCALES:

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

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

D^a. Ángeles del Mar Sánchez-Herrera Fornieles, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de medio ambiente.

D^a. Helena Fernández López, en representación de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en materia de educación.

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

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

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

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

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

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

D. Francisco Castilla Rodríguez, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

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

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

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

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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

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

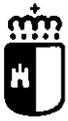
En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y tres minutos del día 18 de febrero de 2022, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne en primera convocatoria, 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 23 de diciembre de 2021.
 2. Modificación Puntual nº 57 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete (cumplimiento de condicionantes acordados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2021). 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 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), consistente en cambio de uso de equipamiento múltiple privado a terciario comercial en Avda. Pablo Iglesias, esq. C/ María Pineda. 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. 32/21 CR).
 4. Desclasificación de suelo urbanizable de los polígonos 3 y 4 de Auñón (Guadalajara). Informe según la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la LOTAU (Exp. DS 4/21 GU).
 5. Desclasificación de suelo urbanizable no programado del Sector-5, Sector-7 y Sector-9 de Hoya-Gonzalo (Albacete). Informe según la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la LOTAU (Exp. DS 5/21 AB).
 6. Calificación urbanística para instalar una nueva línea aérea de media tensión para cerrar la línea 06 Salobral de la "STR El Salobral" con la línea L/04 Campillo de la Virgen de la "ST Pozohondo", en diversas parcelas del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 73/21 AB).
 7. Calificación urbanística para instalación de línea aérea de media tensión, desde CR San Antón hasta nuevo apoyo en línea "La Dehesa", en diversas parcelas, en suelo rústico común y rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 83/21 AB).
- Calificación urbanística para la construcción de una nave de aperos en la parcela 10, del polígono 143, de Cinco Casas, 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 49/21 CR).
9. Calificación urbanística para legalización de edificaciones de uso agrícola en las parcelas 36 y 37, del polígono 89, de Cinco Casas, 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 78/21 CR).
 10. Autorización provisional para la instalación de un gimnasio (actividad principal), con estancias anexas servidoras del mismo, proyectados en una nave existente en el Polígono Palancares, 8 (C), en Cuenca. Informe según el artículo 172.1 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 7/21 CU).





Acta 1/2022

11. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-3 de las Normas Subsidiarias de Poblete (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 03/22 CR).
12. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 05/22 GU).
13. 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 23 de diciembre de 2021.

A continuación, el Vicepresidente primero da por leída el acta 10/2021, correspondiente a la sesión celebrada el 23 de diciembre 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^a. Elvira Cabanas Plana y D^a. 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 (cumplimiento de condicionantes acordados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2021). 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).

Seguidamente toma la palabra D^a. 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 esta Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa, una vez que el Ayuntamiento ha incorporado al documento las consideraciones señaladas en el Acuerdo de esta Comisión adoptado en sesión celebrada el pasado día 10 de noviembre de 2021. Durante la intervención se incorporan a la sesión D. Sergio García-Navas Corrales, D^a Soraya Corroto Medina y D. Juan José Ramón Vindel.





Acta 1/2022

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. Se proponen modificaciones en distintos artículos del capítulo 4.3. dedicado a "la protección de los parques y jardines de interés" y en el apartado 2.2.2, relativo a la "clase dotacional de espacios libres", del artículo 5.2.6.

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 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 acuerda INFORMAR 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 Plan General de Ordenación Urbana, 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 recogidos en el plan vigente, por considerarse subsanadas las observaciones recogidas en el Acuerdo adoptado por esta Comisión en sesión celebrada el pasado 10 de noviembre de 2021.

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 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), consistente en cambio de uso de equipamiento múltiple privado a terciario comercial en Avda. Pablo Iglesias, esq. C/ María Pineda. 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. 32/21 CR).

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 previa a la aprobación inicial.





La presente Modificación Puntual propone la innovación del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 mediante un cambio de uso de equipamiento múltiple privado a uso terciario comercial, sin incremento de aprovechamiento, de la parcela ubicada en la Avenida Pablo Iglesias, esquina C/ Mariana Pineda, cuya titularidad registral corresponde a la entidad mercantil Cervantes Martínez, S.L. En cuanto a la definición y condiciones de aplicación para el nuevo uso, se estará a lo establecido en los artículos 3.1.1.3 y 3.1.1.3.2 de las Normas Urbanísticas vigentes para la clase comercio del servicio terciario. Asimismo, serán de aplicación las normas particulares fijadas para la nueva Zona de Ordenación 4.1. Comercial, idénticas a las establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU para la Zona de Ordenación 4. Comercial, salvo en lo relativo a los siguientes parámetros:

- Edificabilidad: 1,18 m²/m² (1 m²/m² en Zona de Ordenanza 4).
- Ocupación: 75% (80% en Zona de Ordenanza 4).
- Separación a linderos: No obligatorio, siendo este libre en toda la planta baja (5 m a linderos posterior en Zona de Ordenanza 4).

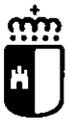
Se hace constar que la parcela de referencia, clasificada como suelo urbano por el vigente PGOU, está rodeada del ámbito del Sector S.1.3, el cual se encuentra totalmente urbanizado a día de hoy tras haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente por el Ayuntamiento en sesión de Pleno con fecha 10 de septiembre de 2.009, en las condiciones establecidas previamente en la Orden de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de fecha 11 de mayo de 2.009 (DOCM de 25 de mayo de 2.009), por la que se modificaba el uso mayoritario y los parámetros urbanísticos del referido Sector S.1.3, pasando de uso industrial a residencial. Por todo ello, se considera que la inclusión de esta parcela en la Zona de Ordenanza 3.4 y su calificación como equipamiento múltiple se correspondía con la determinación del uso característico del Sector S.1.3 como industrial. Tras la Modificación Puntual que se llevó a cabo, con el cambio de uso característico a residencial del Sector, se estima oportuno y justificado el cambio de uso de este suelo de equipamiento múltiple privado a uso terciario comercial.

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 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 acuerda INFORMAR la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), consistente en cambio de uso de equipamiento múltiple privado a terciario comercial en la parcela sita en la Avda. Pablo Iglesias, esquina C/ Mariana Pineda, en el proceso de concertación interadministrativa, por cuanto se fundamenta en el desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, garantizando la diversidad y complementariedad de éstas, impidiendo el excesivo e injustificado predominio de unas sobre las otras y asegurando el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo, con los siguientes condicionantes:





- Deberá completarse la documentación de ordenación con el refundido del Plan General de Ordenación Urbana, actualmente vigente, según dispone el artículo 39.9 del TRLOTAU y 121.4 del RP.
- Con el fin de evitar la duplicidad en la denominación de las diferentes Zonas de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana, se propone una designación diferente a "Comercial" para la nueva Zona de Ordenación 4.1 proyectada.

El Ayuntamiento, una vez concluida la redacción del nuevo documento considerando las observaciones realizadas en el presente informe, así como las efectuadas por el resto de Administraciones sectoriales afectadas, en su caso, proseguirá su tramitación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del TRLOTAU.

Tras la aprobación inicial por el pleno del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan se deberá remitir a la Consejería de Fomento tres copias del documento técnico en papel y en soporte digital, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del Plan General de Ordenación Urbana de vigente, interesando su aprobación definitiva».

4. Desclasificación de suelo urbanizable de los polígonos 3 y 4 de Auñón (Guadalajara). Informe según la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la LOTAU (Exp. DS 4/21 GU).

Continúa su intervención D^a. 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, indicando que este expediente ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Pleno del Ayuntamiento de Auñón (Guadalajara), se emita por esta Comisión Regional el informe preceptivo previsto en el apartado 1 de la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. Durante la intervención se incorporan a la reunión D. Fernando Acedo-Rico Henning y D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Toma la palabra el Vicepresidente primero para señalar que los expedientes de desclasificación de suelo urbanizable que están siendo informados por esta Comisión Regional son una novedad introducida por la Ley SUMA, y para agradecer la coordinación con la Consejería competente en materia de medioambiente porque estos expedientes no solo conllevan la desclasificación del sector sino que además actualizan las circunstancias ambientales y la normativa aplicable a los mismos. Interviene la representante en materia de medioambiente para preguntar si los terrenos de referencia se van a desclasificar a suelo rústico de especial protección, dato que corrobora la Ponente. Seguidamente, D. Fernando Acedo-Rico se interesa sobre si la Declaración de Impacto Ambiental es estatal o autonómica, a lo que la Ponente responde que es autonómica y otorgada mediante Resolución de 29 de junio de 2010.

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 el apartado 1 de la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 9.1.x del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad





Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR la desclasificación de los Polígonos 3 y 5 de Suelo Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Auñón (Guadalajara), incoada por el Ayuntamiento de la citada localidad, con el siguiente contenido:

- Se observa que se ha dado cumplimiento a los requisitos procedimentales establecidos en el apartado 1 de la Disposición Adicional Quinta del TRLOTAU.
- De acuerdo con dicha Disposición Adicional Quinta del TRLOTAU y con la Disposición Transitoria Segunda del RSR, el suelo sujeto a protección específica por la legislación sectorial debe clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección, con las categorías que correspondan de acuerdo con el artículo 4 y siguientes del citado Reglamento.

No obstante, a la vista de todo lo anterior, se estima conveniente y necesaria la redacción de un Plan General actualizado en el municipio (Plan de Ordenación Municipal o Plan de Delimitación de Suelo Urbano), adscribiendo al suelo rústico los terrenos que procedan de acuerdo con los artículos 47 y 48 del TRLOTAU».

5. Desclasificación de suelo urbanizable no programado del Sector-5, Sector-7 y Sector-9 de Hoya Gonzalo (Albacete). Informe según la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la LOTAU (Exp. DS 5/21 AB).

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 ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Pleno del Ayuntamiento de Hoya-Gonzalo (Albacete), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el apartado 1 de la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

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

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

«De conformidad con lo establecido en el apartado 1 de la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 9.1.x del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la desclasificación de los Sectores S-1.5, S-1.7 y S-1.9 del Plan de Ordenación Urbana de Hoya Gonzalo (Albacete), incoada por el Ayuntamiento de la citada localidad, al concurrir los requisitos previstos en la Disposición Adicional Quinta del TRLOTAU.

En todo caso se hace constar que, conforme a lo establecido en los artículos 39.3 TRLOTAU y 120.5 del RP, dado que la desclasificación comporta una diferente calificación, zonificación o





uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, se requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha».

6. Calificación urbanística para instalar una nueva línea aérea de media tensión para cerrar la línea 06 Salobral de la STR El Salobral con la línea L/04 Campillo de la Virgen de la ST Pozohondo, en diversas parcelas del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 73/21 AB).

Continúa su intervención D^{ña}. 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, señalando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

El objeto de la actuación es instalar una nueva línea aérea de media tensión para cerrar la línea 06 Salobral, de la STR El Salobral, con la línea L/04 Campillo de la Virgen, de la ST Pozohondo, para mejorar el mallado de la red eléctrica de distribución y con ello la garantía y seguridad del suministro eléctrico en la zona, con un plazo de ejecución de 3 meses. En el trazado de la línea aérea de media tensión proyectada, se produce un cruzamiento con una línea aérea de alta tensión 66 kv y simple circuito, perteneciente a Iberdrola. Para cumplir las distancias reglamentarias entre los conductores de ambas líneas, será necesario desmontar el apoyo existente nº131 de la línea de alta tensión e instalar un apoyo del tipo 22 C-4500 para elevar los conductores.

La línea aérea de 20 kv y simple circuito proyectada estará formada por 9 apoyos, y tendrá una longitud de aproximadamente 1.328 m. Su trazado discurre por la parcela 1, del polígono 112, y la parcela 24, del polígono 101, en el término municipal de Albacete, clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana como suelo rústico no urbanizable de especial protección en Áreas de ecosistema forestal degradado CP-2.2.

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 8 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 instalación de una nueva línea aérea de media tensión para cerrar la línea 06 Salobral de la "STR El Salobral" con la línea L/04 Campillo de la Virgen de la "ST Pozohondo" para mejorar el mallado de la red eléctrica de distribución y con ello la garantía y seguridad del suministro eléctrico en la zona, en varias parcelas de suelo rústico no urbanizable de especial protección del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado por **IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U.**, Grupo Iberdrola, de acuerdo con las siguientes determinaciones:





Características de la actividad

Uso	Elementos pertenecientes al sistema energético. Dotacional de equipamiento privado
Emplazamiento	Parcelas 1 del polígono 112 y 24 del polígono 101, en el término municipal de Albacete,
Superficie vinculada:	La establecida en el informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete.
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-2.2)
Construcción	La instalación de la línea aérea eléctrica de media tensión de 20 kv desde apoyo nº 61346 de línea 06 El Salobral de ST Salobral hasta apoyo nº 6656 de la línea Campillo de la Virgen de ST Pozohondo.

Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar un 2% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación municipal, en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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





7. Calificación urbanística para instalación de línea aérea de media tensión, desde CR San Antón hasta nuevo apoyo en línea "La Dehesa", en diversas parcelas, en suelo rústico común y rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 83/21 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 por cuanto la ejecución de la actuación pretendida afecta al suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación de una línea de media tensión, 20 kV y simple circuito, para alimentar la derivación de la línea L/18 La Dehesa de la ST Romica (3605) que se dirige a la ciudad de Albacete, desde el CR San Antón, al objeto de mejorar la garantía y capacidad de suministro de las líneas existentes, con un plazo de ejecución de 3 meses. La línea comenzará con un tramo subterráneo en simple circuito, y finalizará en un entronque aéreo-subterráneo en el apoyo proyectado nº 1 que se ubicará en la parcela 175, del polígono 51. En el apoyo proyectado nº 1 comenzará el tramo de línea aérea que finalizará en el apoyo proyectado nº 7, ubicado en la parcela 133, del polígono 51. La línea aérea tendrá una longitud de aproximadamente 852 metros y estará formada por 7 apoyos.

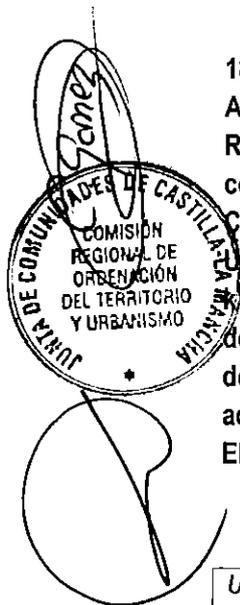
Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

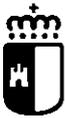
La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

«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 instalación de una línea de media tensión, 20 kV y simple circuito, para alimentar la derivación de la línea L/18 La Dehesa de la ST Romica (3605) desde el Centro de Reparto San Antón, que discurre por terrenos situados en el término municipal de Albacete, al objeto de mejorar la garantía y capacidad de suministro de las líneas existentes, de acuerdo con las características del proyecto presentado por IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.A.U., Grupo Iberdrola, y de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Características de la actividad

Uso	Elementos pertenecientes al sistema energético. Dotacional de equipamiento privado
Emplazamiento	Polígono: 51, Parcelas: 175, 173, 172, 171, 170, 159, 155 y 133, en el término municipal de Albacete,
Superficie vinculada:	La establecida en el informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete.





<i>Clasificación del suelo</i>	Las parcelas 175, 173, 172, 171 y 170 del polígono 51 están clasificadas como suelo no urbanizable común SNUC y las parcelas 159, 155 y 133 del polígono 51 están clasificadas como suelo no urbanizable protegido, tipo CP-3.
<i>Construcción</i>	La instalación de la línea aérea eléctrica de media tensión de 20 kv simple circuito desde Centro de Reparto San Antón hasta nuevo apoyo en línea La Dehesa.

Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

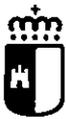
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar un 2% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación municipal, en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

8. Calificación urbanística para la construcción de una nave de aperos, en la parcela 10, del polígono 143 de Cinco Casas, 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 49/21 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 ser Alcázar de San Juan un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho. Antes de iniciar la exposición, se incorpora a la sesión D. Serapio Cabañas Páez.

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción en la parcela 10, del polígono 143, de la Entidad Local Menor de Cinco Casas, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de un almacén de aperos de 27,50 m de largo por 18,00 m de ancho, y una altura de 6,00 m de altura alero y 7,07 m de altura cumbre, siendo la superficie construida de 495,00 m². La superficie de la parcela según datos catastrales, considerados también en el proyecto en cuestión, es de 89.041,00 m². Durante la intervención abandona la sesión D. Fernando Acedo-Rico Henning, manifestando su delegación de voto en favor de D. José Antonio Carrillo Morente.

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

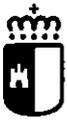
La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

«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 un almacén de aperos en el polígono 143, parcela 10, en suelo rústico no urbanizable de especial protección de la Entidad Local Menor de Cinco Casas, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado por D. Dionisio Ramírez Martín de la Leona, y con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

Uso	Agrícola (almacén de aperos).
Emplazamiento	Polígono 143, parcela 10, con referencia catastral nº 13005A143000100000SX. Entidad Local Menor de Cinco Casas, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real)
Superficie parcela	89.041 m².
Superficie vinculada:	5.000 m².
Clasificación del suelo	Suelo no urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.9 Regadíos Yrida
Ocupación	Const nave 495 m². 0,5559% (495 m²/89.041 m²).
Altura máxima:	6,00 m de altura alero. 7,07 m de altura cumbre
Retranqueos	20 m a eje de carretera. Mínimo 5 m a linderos de la finca.





Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

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

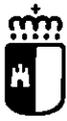
9. Calificación urbanística para legalización de edificaciones de uso agrícola en las parcelas 36 y 37 del polígono 89 de Cinco Casas, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 78/21 CR).

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el noveno asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, del objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y conclusión expuestos 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 de edificaciones de uso agrícola, para la manipulación, almacenamiento y conservación de productos hortofrutícolas, pertenecientes al complejo S.A.T. CAMPOS 401, en el polígono 89, parcelas 36 y 37, en el Paraje "La Nava" de la Entidad Local Menor de Cinco Casas dentro del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), clasificada por el correspondiente Plan General vigente de aplicación como suelo rústico no urbanizable de especial protección.

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 legalización de edificaciones de uso agrícola pertenecientes al complejo S.A.T. CAMPOS 401, en el polígono 89, parcelas 36 y 37, en el Paraje "La Nava", en suelo rústico no urbanizable de especial protección de la Entidad Local Menor de Cinco Casas, de acuerdo con las características del proyecto presentado por la S.A.T. CAMPOS 401 CM, y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 89, parcelas 36 y 37, con referencia catastral nº 13005A089000360000EX y 13005A089000370000EI. Entidad Local Menor de Cinco Casas, término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real)
<i>Clasificación:</i>	Suelo no urbanizable de especial protección. Zona de ordenación 9.9 Regadíos Iryda
<i>Usos:</i>	Agrícola (complejo agrícola destinado a la manipulación y conservación de frutas y hortalizas).
<i>Superficie parcelas:</i>	Parcela 36: 43.999 m2; Parcela 37: 96.938 m2 Total: 140.937 m2
<i>Superficie vinculada a calificación:</i>	21.420 m²
<i>Ocupación:</i>	Edif.: 4.283,91 m2 = 3,04 % sup. total parcelas Edif.+inst.: 10.060,64m2 = 7,14% sup. total parcelas
<i>Altura máxima:</i>	6,00 m a alero/2 plantas
<i>Retranqueos:</i>	Vallado a 8 m de eje camino Const. > 5 m linderos

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en todos los informes técnicos que obran en el expediente. El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:





- 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.
- 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).
- 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).
- 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 correspondiente 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 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».

10. Autorización provisional para la instalación de un gimnasio (actividad principal), con estancias anexas servidoras del mismo, proyectados en una nave existente en el Polígono Palancares, 8 (C), en Cuenca. Informe según el artículo 172.1 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 7/21 CU).

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. Durante la explicación abandona la sesión Dª María Soledad Pinedo Ayala.

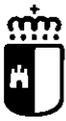
La actuación para la que se solicita autorización provisional consiste en la instalación de un gimnasio (actividad principal), con estancias anexas servidoras del mismo, en una nave existente en el Polígono Palancares, 8 (C), en Cuenca, en suelo clasificado como suelo urbano no consolidado según el Plan General vigente en ese municipio, en el ámbito PERI 6-A.

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.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 un gimnasio (actividad principal), con estancias anexas servidoras del mismo, proyectados en una nave existente en el Polígono Palancares, 8 (C), en Cuenca, con referencia catastral número 4641008WK7344A0001GE, en suelo clasificado como suelo urbano no consolidado según el Plan General vigente en ese municipio, en el ámbito PERI 6-A, por un periodo de cuatro 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 Cuenca 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».

11. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-3 de las Normas Subsidiarias de Poblete (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 03/22 CR).

A continuación, el Vicepresidente primero agradece su intervención a la Ponente y cede la palabra a D^a. Elvira Cabanas Piana 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 Poblete (Ciudad Real), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TrLOTAU. Durante la intervención abandona la sesión D^a. María Soledad Pinedo Ayala.

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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial R-3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Poblete (Ciudad Real), acordada a favor de la mercantil Construcciones y Viales Manchegos, 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, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).

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

A este respecto, se señala que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 30 de septiembre de 2010, siendo el texto normativo vigente en esa fecha el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, desde 12 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TrLOTAU), cuyo artículo 125 dispone que:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que “Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la



presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”.

Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo plenario de 30 de septiembre 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 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 29 de septiembre 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 (RAE-TrLOTAU).

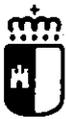
SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE-TrLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Poblete se observa que, antes 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 29 de septiembre de 2021, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días al urbanizador y demás interesados en el procedimiento, y se han emitido los preceptivos informes técnico, con fecha de 26 de diciembre de 2021, y jurídico, con fecha de 27 de septiembre 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”*. Según certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Poblete de fecha 26 de julio de 2021, durante el trámite de audiencia concedido al efecto no se han presentado alegaciones al acuerdo de inicio de resolución de la adjudicación del PAU, por lo que no se considera procedente recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU *“El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía*





administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico [...].”

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector R-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Poblete (Ciudad Real).

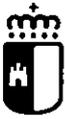
Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente PAU en la declaración de concurso de acreedores de la mercantil urbanizadora y en el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa. Por su parte, el informe jurídico municipal, de fecha 27 de diciembre de 2021, añade como causa de resolución contractual “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 []”, causa recogida en el artículo 114.1.d) del RAE-TrLOTAU.

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las determinaciones del artículo 114.1 del RAE-TrLOTAU sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó con fecha 30 de septiembre de 2010, 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), cuyo artículo 206, letras b), d) y f), recoge como causas de resolución: “La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento”, “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” y “El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato”, respectivamente, que son causas equivalentes a las alegadas por el Ayuntamiento de Poblete para resolver el presente Programa.

En cuanto a la primera causa de resolución alegada por el Ayuntamiento, esto es, “La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento” del Agente Urbanizador, recogida en la letra b) del artículo 206 de la LCSP, indicar que el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 y de lo Mercantil de Ciudad Real, en autos de concurso voluntario ordinario seguido con el nº 375/2013 de la mercantil concursada Construcciones y Viales Manchegos, S.L., ha acordado su extinción mediante Auto de fecha 2 de mayo de 2018. En relación con la aplicación de esta causa de resolución contractual, el artículo 207.1 del TrLOTAU dispone que la declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación, darán siempre lugar a la resolución del contrato. Por tanto, se aprecia en este caso la concurrencia de la causa recogida en el artículo 206.b) de la LCSP como causa de resolución del presente contrato.

El informe del arquitecto técnico municipal obrante en el expediente, de fecha 26 de diciembre de 2021, emitido tras girar visita de inspección a los terrenos de referencia, señala que en el Sector se han ejecutado una serie de unidades de obra y gastos, pero que “Los gastos acreditados, según





documentación existente, no conllevan la consideración de solar para los terrenos afectados, al tratarse de trabajos iniciales de la urbanización, por lo que no existen terrenos que hayan adquirido la condición de solar". Por su parte, el informe de la Secretaría-Interventora del Ayuntamiento de Poblete, de fecha de 27 de diciembre de 2021, pone de manifiesto que el Agente Urbanizador no ha presentado ante el Ayuntamiento aval que garantice el desarrollo y ejecución del presente PAU, ni tampoco que se haya procedido a la suscripción del convenio urbanístico entre ambas partes, en el que se establezcan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regulan la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

A este respecto procede señalar que los artículos 27.1 y 28.2 de la LCSP 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 citado texto legal. 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".

Por su parte, el citado artículo 140.1 de la LCSP 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 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. Por todo ello se puede afirmar que han quedado acreditadas en el presente expediente tanto el incumplimiento del urbanizador del deber esencial de ejecutar las obras de urbanización del PAU como la falta de suscripción del correspondiente Convenio Urbanístico y de la constitución de la garantía del 7% del coste de las obras de urbanización del presente Programa, causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento e incardinadas dentro de las letras d) y g) del artículo 206 de la LCSP, respectivamente.

No obstante, y aunque a priori se han apreciado tres causas de resolución contractuales diferentes en el expediente remitido, habrá de tenerse en cuenta la reiterada doctrina del Consejo de Estado según la cual en caso de apreciarse en el expediente 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), por lo que procedería tomar, en este caso, como causa de resolución de la adjudicación del PAU del Sector R-3 de las Normas Subsidiarias de Poblete la causa recogida en la letra d) del artículo 206 de la LCSP, esto es, "La no formalización del contrato en plazo".

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, según informe técnico municipal, el urbanizador solo ha realizado trabajos iniciales de la urbanización sin que los terrenos hayan alcanzado, en modo alguno, la condición de solar. 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 establecidos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4 dice "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". Según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, por lo que resulta imposible, como es lógico, su incautación, por ello procederá únicamente la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, en su caso, según se determina en el artículo 118.7 del TrLOTAU.

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».

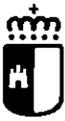
12. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 05/22 GU).

Interviene nuevamente la Ponente para exponer el decimosegundo 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 Tórtola de Henares (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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Guadalajara), acordada a favor de la mercantil Quer del Henar, S.A., al concurrir la causa de resolución prevista en la letra d) 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 Pública, 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 mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de abril de 2008, 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 presente PAU se aprobó el día 25 de abril de 2008, 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 (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 22 de diciembre de 2022, 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).

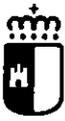
SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE-TrLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Tórtola de Henares se observa 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 22 de diciembre de 2021, se ha concedido trámite de audiencia a todos los propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos afectados por el PAU, y se han emitido informes técnico y jurídico municipales respecto del acuerdo de resolución del PAU, con fecha 11 de febrero de 2022.

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"*. Según certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de Tórtola de Henares de fecha 11 de febrero de 2022, durante el trámite de audiencia concedido al efecto no se han presentado alegaciones al acuerdo de inicio de resolución de la adjudicación del PAU, por lo que no se considera procedente recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU *"El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía"*





administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico [...]."

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

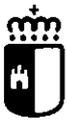
Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Guadalajara), y, en el caso de que concurren, si éstas son imputables al urbanizador.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente PAU en la declaración de concurso de acreedores de la mercantil urbanizadora y en el incumplimiento de plazos establecidos en el convenio urbanístico. Por su parte, el informe jurídico municipal, de fecha 11 de febrero de 2022, añade como causa de resolución contractual la falta de presentación por parte del urbanizador del aval financiero por importe del 7% del coste previsto para la urbanización, causa que incardina en el artículo 114.1.g) del RAE-TrLOTAU como *"incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora"*.

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera de este informe, dado que la adjudicación del PAU se produjo mediante acuerdo del Pleno Municipal celebrado con fecha 25 de abril de 2008, las causas de resolución de la adjudicación del presente 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 lugar de las previstas en el RAE-TrLOTAU como indicaba el Ayuntamiento, por ser este último texto legal posterior al acuerdo de adjudicación del PAU, cuyo artículo 111, letras b), d) y e), recogen como causas de resolución *"La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento, o el acuerdo de quita y espera"*, *"La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo"* y *"La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]"*, respectivamente, que son causas equivalentes a las alegadas por el Ayuntamiento para resolver el presente contrato.

Respecto de la primera causa de resolución alegada por el Ayuntamiento, esto es, *"La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento"* del Agente Urbanizador, recogida en la letra b) del artículo 111 del TRLCAP, se constata en el expediente que, mediante Auto de 26 de enero de 2010, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 y de lo Mercantil de Madrid ha declarado a la mercantil urbanizadora QUER DEL HENAR, S.A. en concurso de acreedores. No obstante, para su aplicación como causa de resolución el artículo 112, apartados 2º y 7º, del citado texto legal dispone lo siguiente:

"2. La declaración de insolvencia en cualquier procedimiento y, en caso de concurso, la apertura de la fase de liquidación originarán siempre la resolución del contrato."



En los restantes casos de resolución de contrato el derecho para ejercitarla será potestativo para aquella parte a la que no le sea imputable la circunstancia que diere lugar a la misma, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 7 y de que en los supuestos de modificaciones en más del 20 por ciento previstos en los arts. 149, párrafo e), 192, párrafo c), y 214, párrafo c), la Administración también pueda instar la resolución.

[...]

7. En caso de declaración de concurso y mientras no se haya producido la apertura de fase de liquidación, la Administración potestativamente continuará el contrato si el contratista prestare las garantías suficientes a juicio de aquélla para su ejecución.”

Por tanto, conforme a lo anterior, al no encontrarse aún el concurso de acreedores de la mercantil QUER DEL HENAR, S.A. en fase de liquidación, es potestativo para el Ayuntamiento, como Administración actuante, ejercitar el derecho a la resolución del contrato o continuar con su ejecución, previa prestación de las garantías suficientes. En el presente caso, según se desprende del informe jurídico municipal, el Ayuntamiento de Tórtola de Henares considera como causa de resolución del contrato esta circunstancia.

En cuanto a la segunda causa de resolución municipal, recogida en el citado informe jurídico de Secretaría del Ayuntamiento de Tórtola de Henares, de 11 de febrero de 2022, relativa a la falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva, señalar que el artículo 110.3.d) del TrLOTAU preceptúa que la ejecución por gestión indirecta de los Programas de Actuación Urbanizadora, como es el caso que nos ocupa, exige que el adjudicatario seleccionado como urbanizador asegure el cumplimiento de sus previsiones mediante la prestación de garantía, financiera o real, por un importe nunca inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización del Programa. Para ello, según establece el artículo 41.1 del TrLCAP, el adjudicatario dispone de un plazo de quince días desde el día siguiente a la fecha de notificación de la adjudicación del contrato, adjudicación que se produjo mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de 25 de abril de 2008.

Ahora bien, la causa resolutoria contractual recogida en el artículo 111.d) del TrLCAP requiere, además de la falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva, que no se haya procedido a la formalización del contrato en plazo, contrato que, en el caso de actuaciones urbanizadoras, viene referido al convenio urbanístico exigido en el artículo 12.4 del TrLOTAU. En este sentido, el artículo 122.8 del TrLOTAU establece que la adjudicación de la ejecución de un PAU se formalizará mediante la suscripción del correspondiente convenio urbanístico entre el Agente Urbanizador y la Administración actuante, en el que 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, añadiendo el citado artículo 12.4 del TrLOTAU que estos convenios se perfeccionan y obligan a las partes intervinientes desde su firma, tras la ratificación en plazo de su texto definitivo, debiéndose suscribir dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas, sin cuya firma se entenderá que renuncian a aquél.

Según ha quedado justificado en el expediente, con fecha de 30 de mayo de 2002 se procedió a la suscripción del correspondiente convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Tórtola de Henares y QUER DEL HENAR, S.A., pero no consta en el expediente que la mercantil urbanizadora haya procedido a la constitución de la garantía del 7% del coste de las obras de urbanización del PAU, exigidas en el artículo 110.3.d) del TrLOTAU, ni que el Municipio haya efectuado requerimiento alguno para su





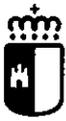
complimentación, lo cual no obsta para que se entienda debidamente acreditada en el presente caso la concurrencia de la causa de resolución contractual prevista en la letra d) del artículo 111 del TRLCAP.

Por lo que respecta a la tercera causa invocada por el Ayuntamiento, prevista en la letra e) del artículo 111 del TRLCAP, relativa a *"La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista"*, debe tenerse en cuenta que la obligación contractual principal contraída por la mercantil urbanizadora QUER DEL HENAR, S.A. mediante la Estipulación Primera y Segunda del Convenio Urbanístico, suscrito con el Ayuntamiento el día 30 de mayo de 2008, consistía en cumplir todas las obligaciones en él establecidas dentro del plazo de VEINTICUATRO MESES a contar desde la disponibilidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión necesarios para el inicio de las mismas, y a presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización en el plazo de TRES MESES desde la notificación de la adjudicación del Programa, y el Proyecto de Reparcelación en el plazo de TRES MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Asimismo, en su Estipulación Tercera, el urbanizador se comprometía a iniciar las obras de urbanización dentro de los TRES MESES SIGUIENTES a la disponibilidad de los terrenos, entendiéndose obtenida con la aprobación definitiva y firme de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del Sector 4 de referencia.

Si bien es cierto que, en el presente caso, la arquitecta municipal ha informado que el agente urbanizador no ha realizado ninguna intervención en la urbanización del PAU, lo que supondría un claro incumplimiento de los plazos de ejecución del Programa, no lo es menos que el Convenio Urbanístico establece que las obras de urbanización se iniciarán una vez que se apruebe la documentación técnica que le da soporte y se haya obtenido la plena disponibilidad de los terrenos, es decir, que se haya aprobado definitivamente por el Ayuntamiento los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del Sector con carácter previo a su iniciación. En este sentido, del informe jurídico municipal emitido con fecha 11 de febrero de 2022, se constata tanto la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector 4 de Tórtola de Henares, mediante Resolución de Alcaldía de fecha 20 de junio de 2008, como la imposibilidad de tramitar en sede municipal la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, al no haber procedido siquiera el Agente Urbanizador a su presentación ante el Ayuntamiento, incumpléndose con ello el plazo establecido en la Estipulación Segunda del Convenio de presentar dicho Proyecto dentro de los tres meses siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, que se produjo, como se ha dicho, con fecha de 20 de junio de 2008, lo que, a la postre, constituye un claro incumplimiento de una obligación contractual esencial. Por tanto, se considera que la causa de resolución contractual señalada por el Ayuntamiento y recogida en el artículo 111.e) del TRLCAP no es de aplicación al presente caso, dado que no se han dado los presupuestos materiales necesarios para que el urbanizador pueda iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, habría quedado suficientemente justificada la concurrencia de la causa de resolución contenida en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP respecto de *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"*, toda vez que la mercantil QUER DEL HENAR, S.A. no ha presentado ante el Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Reparcelación del Sector 4 del POM de Tórtola de Henares para su aprobación.

Por todo lo anterior, ha quedado suficientemente acreditada en el expediente la concurrencia de las causas de resolución del contrato previstas en las letras b), d) y g) del artículo 111 del TRLCAP, puesto que la mercantil urbanizadora ha sido declarada en concurso de acreedores mediante auto judicial, no ha prestado la garantía del 7% del coste total de las obras de urbanización del PAU, y no ha presentado para





su aprobación el Proyecto de Reparcelación del Sector, lo que ha impedido otorgar la plena disponibilidad a los terrenos del ámbito de actuación que permitan la ejecución del PAU, incumpliendo con ello las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de Agente Urbanizador. No obstante, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando se aprecien causas concurrentes de resolución "*debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo*" (Dictámenes núm. 45.221, de 1 de junio de 1983 y núm. 2.271, de 19 de julio de 1996) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue la falta de prestación por parte del Agente Urbanizador de la garantía del 7% del coste previsto de la urbanización.

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

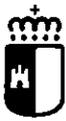
CUARTA. - El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente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

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que, según ha informado la Arquitecta municipal, habiéndose ejecutado como parte de las obras previstas en el PAU, la glorieta de acceso al Sector en la CM1003 y los colectores de saneamiento de pluviales y fecales exteriores al Sector, "*no se ha realizado ninguna otra intervención en la urbanización, ni parcelación en este sector durante este tiempo*", añadiendo el informe jurídico municipal que "*Al día de hoy la única obra que está realizada es la rotonda de acceso. La depuradora no está terminada y ningún terreno ha adquirido 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 pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos). En este sentido, la Secretaria del Ayuntamiento de Tórtola de Henares ha informado que "*una vez resuelta la adjudicación con el agente urbanizador QUER DEL HENAR, S.A., este Ayuntamiento procederá a aprobar y adjudicar un nuevo PAU, conforme a la Modificación del Plan Parcial que se está tramitando en este Ayuntamiento*".

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, cuyo apartado 4 dice "*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 tanto que, según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, resulta imposible su incautación; por ello, procederá únicamente 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 Programa.

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».

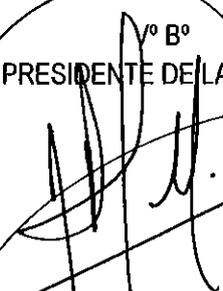
13. Ruegos y preguntas.

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 once y treinta y dos minutos del día dieciocho de febrero de dos mil veintidós.

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

° B°



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo. Cristina Gómez Sánchez