



## COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

### **VICEPRESIDENTE PRIMERO:**

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

### **VOCALES:**

D<sup>a</sup> María Victoria Galán Mora, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

D<sup>a</sup> Soraya Corroto Medina, en representación de la Consejería competente en materia de agricultura.

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

D<sup>a</sup> Helena Fernández López, en representación de la Consejería competente en materia de educación.

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

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

D. Manuel Villaverde Fernández, en representación de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas.

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

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

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

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

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

D. Ángel Luis Lorenzo Medel, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

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

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

D. Fernando Acedo-Rico Henning y D. Serapio Cabañas Pérez, expertos en materia de ordenación territorial y urbanística.

### **ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:**

D.<sup>a</sup> María Belén López Donaire, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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

### **PONENTES:**

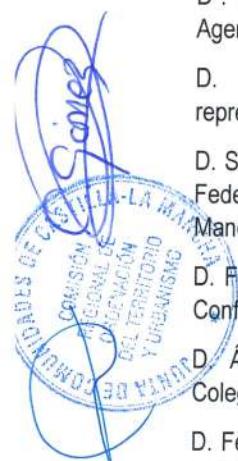
D<sup>a</sup>. Virginia Cavia Cuesta, jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana, jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

### **SECRETARIA:**

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

En la ciudad de Toledo, siendo las nueve horas y dieciocho minutos del día **10 de julio de 2020**, 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 la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en primera convocatoria y por medios telemáticos, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día





## ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del Acta** de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el **29 de abril de 2020**.
2. **Modificación Puntual nº 50 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca**, consistente en la modificación de la ordenanza de aplicación a la parcela propiedad de la Agencia Estatal de Meteorología. Informe según los artículos 10 y 36 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 07/20 CU).
3. **Modificación Puntual nº 55 de la ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete**, consistente en la incorporación de determinados usos en la norma zonal 11.3, norma zonal 1, en manzana cerrada, y norma zonal 8, barrio de Las Carretas. Informe según los artículos 10 y 36 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 08/20 AB).
4. **Modificación del Plan Parcial del sector industrial S-7 de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo)**. Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, al afectar a zonas verdes (Exp. 9/20 TO).
5. **Calificación urbanística para instalación de planta fotovoltaica de 49,9 MW, "Dehesa Nueva del Rey", e infraestructuras de evacuación en suelo rústico no urbanizable de reserva y de especial protección, en el término municipal de Seseña (Toledo)**. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 10/20 TO).
6. **Calificación urbanística para instalación de planta fotovoltaica de 49,9 MW, "Casa Valdés", e infraestructuras de conexión en suelo rústico de reserva y de protección de los términos municipales de Guadalajara y Chiloeches (Guadalajara)**. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 08/20 GU).
7. **Calificación urbanística para instalación de planta fotovoltaica de 49,9 MW, "FV Barcience", e infraestructuras de evacuación en suelo rústico no urbanizable de reserva y de especial protección, en el término municipal de Bargas (Toledo) y en el de Toledo**. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 12/20 TO).
8. **Calificación urbanística para desvío de emisario de los polígonos industriales Miralcampo y UP-1 en suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara)**. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 04/20 GU).
9. **Calificación urbanística para construcción de un primillar en suelo no urbanizable de especial protección, zona de ordenación 9.8 regadíos pedregosos, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), en la parcela 13 del polígono 32**. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 09/20 CR).



10. Calificación urbanística para construcción de una nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos en suelo no urbanizable de especial protección, zona de ordenación 9.8 regadíos pedregosos, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), en la parcela 87 del polígono 31. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 11/20 CR).
11. Calificación urbanística para la adecuación de las áreas de servicio “El Provencio I y el Provencio II”, situadas en la autovía AP-36, p.k. 120, en el término municipal de El Provencio (Cuenca). Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 15/19 CU).
12. Calificación urbanística para instalación de un tanque aéreo de GLP en el área de servicio “El Hidalgo”, situada en la autovía A-4, p.k. 193,600, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 35/19 CR).
13. Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SS PP 40 “El Ruiseñor” del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 3/20 GU).
14. Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SNP 07 “Ampliación El Ruiseñor” del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 4/20 GU).
15. Ruegos y preguntas.

\* \* \*

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 29 de abril de 2020.

Antes de aprobar el acta de la sesión anterior, el Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, se dirige a los asistentes para señalar que D. Francisco Jesús Castilla Rodríguez, vocal representante de la Confederación de Empresarios de Castilla La Mancha, con carácter previo a la celebración de esta sesión, ha comunicado que se abstendrá de intervenir en la deliberación y en la votación de los puntos decimotercero y decimocuarto del orden del día, por concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23, letras a) y e), de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

A continuación, da por leída el acta 3/2020, correspondiente a la sesión celebrada el 29 de abril de 2020, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba con unanimidad en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de Dª Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal, y Dª. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico, 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 50 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, consistente en la modificación de la ordenanza de aplicación a la parcela propiedad de la Agencia Estatal de Meteorología. Informe según los artículos 10 y 36 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 07/20 CU).**

A continuación, toma la palabra la Ponente, Dª Virginia Cavia Cuesta, que inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, señalando el objeto, los antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de fecha 2 de julio de 2020, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación administrativa, previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento-Pleno.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto la sustitución de la actual Ordenanza 3, en grado 1 (edificación en manzana cerrada), de aplicación a la parcela situada en la calle Camino Cañete nº 43, de Cuenca, por la Ordenanza 1, en grado 1, de uso dotacional compacto, al objeto de permitir continuar con la observación meteorológica del observatorio meteorológico de Cuenca, de la AEMET, en su actual ubicación tras la demolición en la misma parcela del edificio anterior.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 135.2 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR la Modificación Puntual nº 50 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, en fase de concertación interadministrativa, consistente en la modificación de la ordenanza de aplicación a la parcela propiedad de la Agencia Estatal de Meteorología, situada en la calle Camino Cañete nº 43, con la finalidad de continuar con la función de observación meteorología en la misma localización.

Tras la aprobación inicial de la Modificación Puntual nº 50 del PGOU, el Ayuntamiento de Cuenca deberá solicitar la aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, según dispone el artículo 37 del TRLOTAU, y el 136.3 del Reglamento de Planeamiento, acompañando dicha solicitud con tres copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento y copia del expediente administrativo completo, debidamente autentificado».



3. Modificación Puntual nº 55 de la ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, consistente en la incorporación de determinados usos en la norma zonal 11.3, norma zonal 1, en manzana cerrada, y norma zonal 8, barrio de Las Carretas. Informe según los artículos 10 y 36 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 08/20 AB).

La Ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, interviene de nuevo para exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de fecha 30 de junio de 2020, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación administrativa, previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento-Pleno. Durante la intervención se incorporan a la reunión D. Serapio Cabañas Páez, D<sup>a</sup>. Helena Fernández López y D. Ángel M. Leiva Abascal.

La Modificación Puntual nº 55 de la Ordenación Detallada del PGOU de Albacete consiste básicamente en incluir usos dotacionales y algunos terciarios en la normativa urbanística de determinadas Zonas de Ordenanza, en concreto en la Norma Zonal 11.3, relativa a "Grandes Superficies Comerciales. Recintos Feriales. Centro de Exposiciones y Congresos", se incluyen determinados usos que el Plan no había considerado para su compleción, y respecto de la Norma Zonal 1, tipología en manzana cerrada, tanto en su grado 1º como en el grado 2º, y en la Norma Zonal 8, que corresponde al barrio de Carretas, se plantea la necesidad de modificar y ampliar varios usos, sobre todo, aquellos que están vinculados a los usos dotacionales del PGOU vigente.

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 36.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.t) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR que la tramitación de la Modificación Puntual nº 55 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete se debe realizar según lo dispuesto en el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento, correspondiendo al Ayuntamiento-Pleno de Albacete su aprobación definitiva, ya que afecta únicamente a la Ordenación Detallada (OD), al consistir en incorporar determinados usos dotacionales y terciarios en el suelo urbano de la Norma Zonal 11.3, de la Norma Zonal 1, y de la Norma Zonal 8, barrio de "Las Carretas", sin que ello suponga una alteración del modelo territorial establecido, un cambio en la clasificación o calificación del suelo, o generar aprovechamiento urbanístico, y contener el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la Ordenación Estructural (OE) y de la Detallada (OD).»**

Tras la aprobación de la Modificación Puntual, el Ayuntamiento de Albacete deberá remitir a la Consejería de Fomento dos copias del documento técnico en papel y una en soporte informático,





debidamente diligenciadas, incluyendo la documentación refundida que proceda del Plan de Ordenación Municipal, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.9 del TRLOAU y 152.2 del Reglamento de Planeamiento».

**4. Modificación del Plan Parcial del sector industrial S-7 de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, al afectar a zonas verdes (Exp. 9/20 TO).**

Continúa la Ponente con la exposición del cuarto punto del orden del día, señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 7 de julio de 2020, indicando que este expediente ha sido remitido por el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra para informe de la Comisión, previo a su remisión para dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, por afectar a zonas verdes.

El objeto de la modificación de este Plan Parcial, aprobado en el año 2010, es conseguir suelo industrial logístico, distinto del que se preveía originalmente, manteniendo la ordenación estructural del Plan Parcial, pero reduciendo los viales previstos para obtener una manzana de mayores dimensiones. Con la nueva ordenación se mantienen las cesiones dotacionales de zona verde colindantes con el margen del arroyo de las Dos Villas, modificando su delimitación, y se aumentan las zonas verdes al oeste del Sector en detrimento de los equipamientos, con el fin de permitir una banda de protección en todo este lindero, debido a que esta zona cuenta con un sector residencial colindante, siendo aconsejable establecer un espacio de tránsito entre los dos usos. Se prevé, así mismo, para una mejor movilidad en la zona, la creación de un vial estructurante que permita el enlace de este Sector con el resto de suelos colindantes.

Se incorporan a la reunión durante la intervención los representantes de las Consejerías con competencias en materia de cultura y de protección ciudadana, así como el Alcalde del Ayuntamiento de Herencia, en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, y la Directora de los Servicios Jurídicos de la Administración de la Junta de Comunidades 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 dispuesto en los artículos 39.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la innovación propuesta en la Modificación del Plan Parcial aprobado en el año 2010 del sector industrial S-7 de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo), respecto a las zonas verdes previstas, teniendo en consideración que en la nueva ordenación urbanística se ha incrementado la superficie destinada a zona verde por encima del estándar exigido legalmente, manteniendo la





ubicación de las zonas verdes colindantes con el margen del arroyo de las Dos Villas, aunque se modifique su delimitación, y definiendo nuevas zonas verdes al oeste del sector, con el fin de permitir una banda de protección en la parte que linda con una zona residencial, siendo aconsejable establecer un espacio de tránsito entre los dos usos como corredor verde que se arbolará adecuadamente.

En todo caso, si posteriormente se modificara la delimitación de las zonas verdes por los estudios u obras relativos a la zona del arroyo Dos Villas, se deberá solicitar nuevamente informe respecto de la ordenación final del sector.

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

5. Calificación urbanística para instalación de planta fotovoltaica de 49,9 MW, "Dehesa Nueva del Rey", e infraestructuras de evacuación en suelo rústico no urbanizable de reserva y de especial protección, en el término municipal de Seseña (Toledo). Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. 10/20 TO).

Prosigue su intervención Dª Virginia Cavia Cuesta para exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 7 de julio de 2020, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Seseña un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de reserva y de especial protección de Seseña (Toledo) para la instalación de una planta fotovoltaica de 49,99 MW de potencia, con un tipo de seguimiento solar a un eje, y punto de conexión a la línea de 132 KV Valdemoro-Aranjuez. Se compone de módulos fotovoltaicos, inversores, centros de transformación, subestación eléctrica y línea de evacuación de energía. La subestación eléctrica de transformación "Dehesa Nueva del Rey", es la instalación donde acometerán las líneas de generación de 30 KV procedentes de la red interior de MT de la planta, y donde se elevará la tensión a 132 KV.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. A continuación, toma la palabra el representante de la Consejería competente en materia de medioambiente para indicar que no consta que se haya registrado de entrada ante la Viceconsejería de Desarrollo Sostenible la solicitud del Ayuntamiento de Seseña de afecciones ambientales de la presente actuación, por lo que este se abstiene de emitir voto en este punto.

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de



Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR calificación urbanística para la instalación de la planta solar fotovoltaica, "Dehesa Nueva del Rey", e infraestructuras de evacuación de energía, en diversas parcelas de los polígonos 513 y 514, en suelo rústico no urbanizable de reserva y de especial protección, del término municipal de Seseña (Toledo), de acuerdo con las características del proyecto presentado por su promotor, Generación Fotovoltaica Dehesa Nueva del Rey S.L.U., con el siguiente contenido:

#### Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado equipamiento energético. Planta solar fotovoltaica, subestación eléctrica y línea de evacuación.
<i>Emplazamiento</i>	Parcelas 1 y 10.001 del polígono 513, 1 y 30.001 del polígono 514, del término municipal de Seseña (Toledo).
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no urbanizable común y suelo no urbanizable especialmente protegido- zona de protección visual (SNUP-III).
<i>Sup. parcela</i>	401,46 Has
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	401,46 Has
<i>Construcciones</i>	Planta solar fotovoltaica, "Dehesa Nueva del Rey", subestación eléctrica y línea de evacuación, en Seseña (Toledo).

#### Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización lo dispuesto por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Seseña de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Así como las estipulaciones que establece la Resolución de la Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Desarrollo Sostenible sobre la Evaluación Ambiental de la planta solar fotovoltaico y sus infraestructuras de conexión, la Dirección Provincial de Toledo de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo respecto a la autorización administrativa, y las que se establezcan en los informes o autorizaciones preceptivos.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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



5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLTAU, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Seseña 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 deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos 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».

6. Calificación urbanística para instalación de planta fotovoltaica de 49,9 MW, "Casa Valdés", e infraestructuras de conexión en suelo rústico de reserva y de protección de los términos municipales de Guadalajara y Chiloeches (Guadalajara). Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 08/20 GU).

La Ponente da cuenta del sexto punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de 7 de julio de 2020, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional porque la ejecución de la actuación pretendida afecta al suelo rústico de dos términos municipales, uno de ellos capital de provincia.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de reserva y de especial protección para la instalación de la planta fotovoltaica denominada "Casa Valdés", de 49,99 MW de potencia, y su correspondiente subestación eléctrica de 132/30 KV, en varias parcelas del término municipal de Guadalajara, en el paraje conocido como Casa del Tocón, y la construcción de la línea eléctrica de evacuación de la energía eléctrica generada por la planta fotovoltaica, con una longitud total de 3.643 m, de los cuales 1.973 m se proyectan en subterráneo y 1.670 en aéreo, que discurre desde su subestación eléctrica hasta el punto de conexión con la red eléctrica general en la subestación eléctrica de Chiloeches, propiedad de Unión Fenosa, situada en el polígono industrial Albolique (Guadalajara).

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR calificación urbanística para la instalación del parque solar fotovoltaico "Casa Valdés" y la construcción de sus infraestructuras de conexión



en parcelas del término municipal de Guadalajara, y la ejecución de la línea de evacuación de energía de 132 kV, por terrenos pertenecientes a los términos municipales de Guadalajara y Chiloeches (Guadalajara), de acuerdo con las características del proyecto presentado por su promotor, Generación Fotovoltaica Castellano Manchega S.L.U, con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado equipamiento energético. Planta solar fotovoltaica, subestación eléctrica y línea de evacuación.
<i>Emplazamiento</i>	Parcelas del término municipal de Guadalajara para instalación de planta solar, subestación eléctrica y parte de línea de evacuación Parcelas del término municipal de Chiloeches en trazado de línea de evacuación.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rústico de reserva en el término municipal de Guadalajara y suelo rústico de reserva y de protección paisajística y protección ambiental de cauces y bosques en el término municipal de Chiloeches.
<i>Sup. parcelas</i>	99,2 Has de superficie total de parcelas requeridas para el funcionamiento del parque solar, y terrenos de las parcelas por donde discurre el trazado de la línea eléctrica de evacuación de energía.
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	99,2 Has de superficie total de parcelas requeridas para el funcionamiento del parque solar, y terrenos de las parcelas por donde discurre el trazado de la línea eléctrica de evacuación de energía.
<i>Construcciones</i>	Planta solar fotovoltaica, "Casa Valdés", subestación eléctrica y línea de evacuación, en Guadalajara y Chiloeches.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Chiloeches y Guadalajara, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Así como el cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la Resolución de la Dirección Provincial Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, del 2 de julio de 2019, sobre la Evaluación Ambiental de la planta solar fotovoltaico, y las condiciones impuestas por los distintos Organismos en las autorizaciones y permisos para los cruzamientos de la línea de evacuación de energía o las que se establezcan en los informes o autorizaciones preceptivos.

Asimismo, los Ayuntamientos deberán proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLTAU y 17 del RSR).
3. Fijar un 2% del importe total de la inversión del proyecto en cada municipio, en concepto de canon de participación municipal de los Ayuntamientos de Guadalajara



y Chiloeches, en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)

4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado por los Ayuntamientos de Guadalajara y Chiloeches 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 deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos 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 Calificación urbanística para instalación de planta fotovoltaica de 49,9 MW, "FV Barcience", e infraestructuras de evacuación en suelo rústico no urbanizable de reserva y de especial protección, en el término municipal de Bargas (Toledo) y en el de Toledo. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 12/20 TO).

Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 7 de julio de 2020, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional por afectar los actos que pretenden ejecutarse al suelo rústico de dos términos municipales, uno de ellos capital de provincia.

El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación de una planta fotovoltaica y su correspondiente subestación eléctrica, en parcelas del término municipal de Bargas (Toledo), clasificadas como suelo rústico de reserva, suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y suelo rústico de especial protección ambiental, y la ejecución de la línea de evacuación de energía por terrenos pertenecientes a los términos municipales de Bargas y Toledo, clasificados como rústico no urbanizable de especial protección ambiental y rústico no urbanizable de reserva. Las parcelas del término municipal de Toledo están clasificadas como suelo rústico de reserva.

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, 37.1 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación





de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR calificación urbanística para la instalación de la planta solar fotovoltaico “FV Barcience”, la construcción de una subestación eléctrica y la línea aérea de evacuación de energía por terrenos pertenecientes a los términos municipales de Toledo y Bargas (Toledo), de acuerdo con las características del proyecto presentado por Iberdrola Renovables Castilla-La Mancha, y el siguiente contenido:

**Características de la actividad**

<b>Uso</b>	Dotacional privado equipamiento energético. Planta solar fotovoltaica, subestación eléctrica y línea de evacuación.
<b>Emplazamiento</b>	Parcelas de los polígonos 20 y 34, del término municipal de Bargas, para instalación de planta solar, subestación eléctrica y parte de línea de evacuación Parcelas del polígono 8, del término municipal de Toledo, en el trazado de línea de evacuación de energía..
<b>Clasificación del suelo</b>	Suelo rústico de reserva en el término municipal de Toledo, y suelo rústico de reserva, de especial protección de infraestructuras, y de especial protección ambiental, en el término municipal de Bargas.
<b>Sup. parcelas</b>	La superficie de las parcelas requeridas para el funcionamiento del parque solar, y terrenos de las parcelas por donde discurre el trazado de la línea eléctrica de evacuación de energía.
<b>Sup. Vinculada a calificación</b>	La superficie de las parcelas requeridas para el funcionamiento del parque solar, y terrenos de las parcelas por donde discurre el trazado de la línea eléctrica de evacuación de energía.
<b>Construcciones</b>	Planta solar fotovoltaica, “FV Barcience”, subestación eléctrica ST Barcience, y línea de evacuación, en los términos municipales de Toledo y Bargas.

**Condiciones para su materialización**

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Toledo y Bargas de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Así como el cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la Resolución de la Dirección Provincial Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Toledo, del 14 de febrero de 2020, sobre la Evaluación Ambiental de la Instalación solar fotovoltaica FV BARCIECE 50 Mwp e infraestructuras de evacuación, y las condiciones impuestas por los distintos Organismos en las autorizaciones y permisos para los cruzamientos de la línea de evacuación de energía o las que se establezcan en los informes o autorizaciones preceptivos.

Asimismo, los Ayuntamientos deberán proceder a:

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

2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar un 2% del importe total de la inversión del proyecto en cada municipio, en concepto de canon de participación municipal de los Ayuntamientos de Toledo y Bargas, en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado por los Ayuntamientos de Toledo y Bargas 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 deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos 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 desvío de emisario de los polígonos industriales Miralcampo y UP-1 en suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara). Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 04/20 GU).

Continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día por parte de Dª Virginia Cavia Cuesta, explicando los antecedentes, objeto y conclusión contenidos en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de fecha 7 de julio de 2020, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional dado que la actuación propuesta afecta a suelo rústico no urbanizable de especial protección y Azuqueca de Henares es un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción del desvío del emisario de aguas residuales de los polígonos industriales Miralcampo y UP-1, en el tramo comprendido por los pozos denominados P12 y P4, ubicados en la margen derecha de la autovía A-2, P.K. 38+900, en suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras del Plan General Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara).

Toma la palabra el representante de la Viceconsejería de Cultura y Deportes para manifestar que, de acuerdo con la información proporcionada por el técnico en arqueología de Guadalajara, se están realizando excavaciones en las parcelas colindantes inmediatas a la actuación de referencia que han arrojado resultados arquitectónicos positivos, por lo que desde esta Consejería se considera necesario que se incluya la necesidad de someter el expediente a estudios previos arqueológicos como





condicionante para otorgar las calificación urbanística, de manera que se asegure la presencia de un técnico competente en esta materia durante el desarrollo de las obras por si apareciese algún resto arqueológico.

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

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

**«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR calificación urbanística para la construcción del desvío del emisario de aguas residuales de los polígonos industriales Miralcampo y UP-1, en el tramo comprendido por los pozos denominados P12 y P4, ubicados en la margen derecha de la autovía A-2, P.K. 38+900, en suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras del Plan General Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares (Guadalajara), de acuerdo con las características del proyecto presentado por D. Pablo Amorós Leblíc en representación de la Junta de Compensación del Sector UP-1, y con el siguiente contenido:**

**Características de la actividad**

Uso	Actuaciones proyectadas dentro de los elementos pertenecientes al ciclo hidráulico que incluye el vertido y reutilización de las aguas residuales.
Emplazamiento	Margen derecho de la autovía A-2, P.K. 38+900. Polígono 51, parcela 13
Clasificación del suelo	Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamiento.
Sup. parcela	Zona de dominio público de la vía de servicio de la autovía A-2.
Construcciones	Colector de aproximadamente 51 m de longitud y 150 cm de diámetro.

**Condiciones para su materialización**

Se establecen como condiciones para su materialización las correspondientes a las autorizaciones de los informes técnicos que obran en el expediente. Así como a la solicitud de los estudios previos de arqueología

Asimismo, el Ayuntamiento deberá 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 (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística





- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
- 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.

Según la intervención efectuada por parte del representante de la Viceconsejería de Cultura y Deportes de Castilla-La Mancha, a efectos de protección del patrimonio arqueológico de la zona en la que se ubica la actuación, se requiere solicitud de estudios previos de arqueología ante de esa Consejería.

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 Azuqueca de Henares 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 construcción de un primillar en suelo no urbanizable de especial protección, zona de ordenación 9.8 regadíos pedregosos, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), en la parcela 13 del polígono 32. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 09/20 CR).

Continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día por parte de Dª Virginia Cavia Cuesta, explicando los antecedentes, objeto y conclusión contenidos en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de fecha 7 de julio de 2020, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional dado que la actuación propuesta afecta a suelo rústico no urbanizable de especial protección y Alcázar de San Juan es un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente actuación es la construcción de una edificación cuadrada con una superficie de 50 m<sup>2</sup>, cubierta en 22 m<sup>2</sup>, y con altura de 4 metros, en el entorno de la laguna Pajares, dentro del término municipal de Alcázar de San Juan, para proporcionar un hábitat de nidificación apropiado para paliar la pérdida de lugares de nidificación de Cernícalo Primilla, puesto que en esta zona existen colonias cercanas de cernícalos en casas de labranza y dispone de alimento para las aves por la abundancia de cultivos herbáceos.





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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR calificación urbanística para la construcción en la parcela 13 del polígono 32, en suelo no urbanizable de especial protección, zona de ordenación 9.8 Regadíos pedregosos, del Plan General de Ordenación Urbana Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de un primillar que posibilite la nidificación del cernícalo primilla, como medida compensatoria establecida en la Resolución de 01/01/2018, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado Planta Fotovoltaica Valdivieso e infraestructuras de evacuación, de acuerdo con las características del proyecto presentado por Energías Ambientales de Soria S.L, y el siguiente contenido:

**Características de la actividad**

Uso	Científico, primillar para nidificación del cernícalo primilla.
Emplazamiento	Parcela 13, del polígono 32, del término municipal de. Alcázar de San Juan.
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido. Zona de Ordenación 9.8 Regadíos pedregosos
Sup. parcela	45.922 m <sup>2</sup> .
Sup. Vinculada a calificación	45.922 m <sup>2</sup> .
Construcciones	Edificación primillar 50 m <sup>2</sup>
Ocupación	Menor del 10% (0,1 %)
Altura máxima	4 m. a cumbre
Retranqueos	15 m. a eje de camino y 5 m. a linderos

**Condiciones para su materialización**

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

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



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

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

10. Calificación urbanística para construcción de una nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos en suelo no urbanizable de especial protección, zona de ordenación 9.8 regadíos pedregosos, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), en la parcela 87 del polígono 31. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 11/20 CR).

Interviene nuevamente la Ponente para exponer el décimo punto del orden del día, explicando los antecedentes, objeto y conclusión contenidos en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de fecha 7 de julio de 2020, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional dado que la actuación propuesta afecta a suelo rústico no urbanizable de especial protección y Alcázar de San Juan es un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción de una nave para el almacenamiento de aperos de labranza y una caseta adosada a la nave para guardar herramienta manual agrícola de uso exclusivo de la finca. Se proyecta una nave de 20,00 m de largo por 15,00 m de ancho, y una altura de 4,80 m. La caseta adosada a la nave tendrá 10,00 m de largo por 7,00 de ancho. En total, la superficie construida es de 370,00 m<sup>2</sup>. La clasificación de esta parcela, según determina el Plan General de Ordenación Urbana del año 1992 de Alcázar de San Juan, es suelo no urbanizable de especial protección en zona de ordenación 9.8 Regadíos pedregosos, y cuenta con una protección cultural en el ámbito B-54 Motilla de los Barrios de la Carta Arqueológica.

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

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



«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR calificación urbanística para la construcción de una nave almacén y caseta adosada de uso agrícola destinada al almacenamiento de aperos en la parcela 87 del polígono 31, en suelo no urbanizable de especial protección, zona de ordenación 9.8 Regadíos pedregosos, del Plan General de Ordenación Urbana Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado por D. Agripino Luque Mejías, y el siguiente contenido:

#### Características de la actividad

<i>Uso</i>	Nave almacén y caseta adosada de uso agrícola.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 31, parcela 87, del término municipal de. Alcázar de San Juan.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido. Zona de Ordenación 9.8 Regadíos pedregosos.
<i>Sup. parcela</i>	73.133 m <sup>2</sup> .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	73.133 m <sup>2</sup> .
<i>Construcciones</i>	Nave almacén y caseta adosada agrícola de 370 m <sup>2</sup> .
<i>Ocupación</i>	Menor del 10% (0,5%)
<i>Altura máxima</i>	4,80 m. a cumbre
<i>Retranqueos</i>	Mayor de 15 m. a eje de camino y 5 m. a linderos.

#### Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Alcázar de San Juan, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. En concreto, las dictadas en la autorización previa de intervención arqueológica del proyecto emitida por la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Ciudad Real.

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.



2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

11. Calificación urbanística para la adecuación de las áreas de servicio “El Provencio I y el Provencio II”, situadas en la autovía AP-36, p.k. 120, en el término municipal de El Provencio (Cuenca). Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 15/19 CU).

Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 22 de junio de 2020, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional al tratarse de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares.

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 37.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR calificación urbanística para la adecuación del vertido de las aguas hidrocarbonadas que se generan en las áreas de servicio “El Provencio I” y “El Provencio II”, situadas en la parcela 9008, polígono 23, en suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Provencio (Cuenca), para la obtención de la correspondiente autorización de vertidos por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de acuerdo con las características del proyecto presentado por la mercantil Compañía Española Distribuidora de Petróleos, S.A., y el siguiente contenido:



Características de la actividad

<i>Uso</i>	Obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio "El Provencio" de la autopista AP-36, km 120.
<i>Emplazamiento</i>	Parcela 9008 del polígono 23 en el término municipal de El Provencio (Cuenca).
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos.
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	La que contempla el proyecto como necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.
<i>Construcciones</i>	Ejecución de una balsa de evaporación, en el Área de Servicio, "El Provencio I", realización de un filtro verde en el área de servicio "El Provencio II", y la construcción de una cuneta de pie de talud y bordillo perimetral en ambas áreas de servicio ubicadas en la autopista AP-36, Ocaña-La Roda, p.k. 120.

Condiciones para su materialización.

Se establecen como condiciones para su materialización lo dispuesto por los servicios técnicos del Ayuntamiento de El Provencio de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, así como las estipulaciones que establezca la Autorización de vertidos de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de





Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de El Provencio (Cuenca) expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

**12. Calificación urbanística para instalación de un tanque aéreo de GLP en el área de servicio "El Hidalgo", situada en la autovía A-4, p.k. 193,600, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 35/19 CR).**

La Ponente da cuenta del decimosegundo punto del orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 7 de julio de 2020, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional al tratarse de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares.

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 65.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 37.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR calificación urbanística para la instalación de un tanque aéreo de GLP en el área de servicio "El Hidalgo", situada en el P.K. 193.600, de la autovía A-4, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y el siguiente contenido:

**Características de la actividad**

<b>Uso</b>	Obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras
<b>Emplazamiento</b>	Parcela 155 del polígono 90 del término municipal de Valdepeñas.
<b>Clasificación del suelo</b>	Suelo rustico de reserva y suelo no urbanizable de protección de vías de comunicación.
<b>Sup. parcela</b>	22.232 m <sup>2</sup> .
<b>Sup. Vinculada a calificación</b>	22.232 m <sup>2</sup> .
<b>Construcciones</b>	Instalación de un tanque aéreo de GLP en el área de servicio "El Hidalgo", situada en el P.K. 193.600, de la autovía A-4,



Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en el proyecto, en concreto, la referente a la reforestación, y la de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valdepeñas, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

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

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

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

13. Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SS PP 40 "El Ruiseñor" del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 3/20 GU).

Toma la palabra la Ponente, Dª. Elvira Cabanas Plana, que da cuenta del siguiente punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, indicando que el mismo ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo al acuerdo que deba adoptar el Ayuntamiento sobre la ampliación de plazos solicitada por el urbanizador, se emita por esta Comisión Regional el informe preceptivo previsto en el artículo 110.3.b) del texto refundido de la LOTAU. Durante la intervención de la Ponente se incorpora a la sesión D. Fernando Acedo-Rico Henning.

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



Toma la palabra D. José Antonio Carrillo Morente para indicar que la presente actuación obedece fundamentalmente a la necesidad de la supresión de viales para hacer manzanas más grandes que las preexistentes con la finalidad de poder destinarlas a la actividad logística para hacer frente a la recuperación económica regional.

La Comisión, a la vista del informe jurídico de fecha 9 de julio de 2020, y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

**«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la concesión de prórroga del plazo de ejecución material del PAU SP-PP40 "El Ruiseñor", del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, adjudicado a la U.T.E. HERCESA INMOBILIARIA, S.A.-QUABIT INMOBILIARIA, S.A., hasta el 28 de mayo de 2022, al entender que concurren causas excepcionales que justifican la concesión de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo, del TRLTAU, y en virtud de las siguientes consideraciones:**

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

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

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

*"Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los*





*actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.”*

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor “se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”.

Teniendo en cuenta que el PAU del Sector SPP 40 “El Ruiseñor” del PGOU de Guadalajara, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó el 10 de junio de 2005, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor del mencionado TRLCSP (y de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que ese TRLCSP refunde), resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

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

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir el 25 de noviembre de 2019. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

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

Como ya ha quedado expuesto en los antecedentes, según la estipulación sexta del Convenio Urbanístico de 3 de mayo de 2006, suscrito entre el Ayuntamiento de Guadalajara y el urbanizador, el plazo de ejecución de las obras de urbanización objeto del PAU se fija en veinticuatro meses, debiendo comenzar las mismas a los tres meses siguientes a la disponibilidad de los terrenos, entendiéndose obtenida dicha circunstancia el día en que legalmente sea posible su inicio. En este sentido, cabe señalar que el plazo de ejecución del PAU debe entenderse que comienza el 25 de enero de 2012,





fecha en la que se obtuvo la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para poder ocupar legalmente los terrenos de dominio público hidráulico y la zona de policía del Arroyo del Robo/Valdeucedera, debiendo empezar a computar los veinticuatro meses desde la citada fecha.

De acuerdo con esta interpretación que encuentra su fundamento tanto en la estipulación sexta del Convenio Urbanístico anteriormente trascrita como en la estipulación sexta de la Proposición Jurídico-Económica, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, informó favorablemente la ampliación hasta el 28 de mayo de 2017 del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora objeto del presente informe, ampliación que fue concedida mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de fecha de 24 de enero de 2014.

Posteriormente, tal y como se expone en los Antecedentes de Hecho del presente informe, con fecha de 8 de mayo de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo del TrLOTAU, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó, por unanimidad de sus miembros, informar favorablemente la concesión de la prórroga del plazo de ejecución material del PAU SNP-07 "Ampliación El Ruiñor", del PGOU de Guadalajara, hasta el 28 de mayo de 2020, al concurrir causas excepcionales que justificaban la concesión de la misma.

En base al citado informe, el Ayuntamiento de Guadalajara, mediante Acuerdo del Pleno de 26 de mayo de 2017, concedió la ampliación de plazo solicitada.

De todo lo anterior se desprende que la solicitud se ha formulado dentro del plazo de vigencia del contrato tal y como se exige en el RGLCAP. No obstante, el citado artículo exige asimismo que la decisión que tome la Administración a efectos de concesión de la prórroga del plazo de ejecución se produzca antes de la terminación del plazo de ejecución.

En el supuesto que nos ocupa, el plazo máximo para la finalización de las obras de urbanización vencia, de acuerdo con la prórroga concedida por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de fecha de 27 de mayo de 2017, el 28 de mayo de 2020.

No obstante, cabe señalar que mediante la Disposición adicional tercera del Real Decreto 463/ 2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (BOE nº 67, de 14 de marzo de 2020) se suspendieron términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público. La citada suspensión de plazos, en virtud del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma (BOE nº 146, de 23 de mayo de 2020), se reanudó con efectos desde el 1 de junio de 2020. En virtud de todo lo expuesto, el plazo de finalización de obras habría estado suspendido durante dos meses y medio, habiéndose reanudado su cómputo el 1 de junio de 2020 por lo que finalizaría el 13 de agosto de 2020, estando en la actualidad vigente dicho plazo.

Finalmente, y respecto a la posible culpa del Agente Urbanizador en el incumplimiento de los plazos de ejecución, a este concreto extremo se alude en el informe de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, Limpieza y Sostenibilidad de 16 de enero de 2020 por el que se informa favorablemente la solicitud presentada y en el que textualmente se señala que: *"tampoco sería posible iniciar expediente de resolución del Programa para su adjudicación a un nuevo Agente Urbanizador, puesto que, tal y como han señalado las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, dictadas respecto de las anteriores prorrogas concedidas al urbanizador, el retraso no es imputable de manera exclusiva al Agente Urbanizador, sino que la actuación administrativa o de las compañías suministradoras, o la falta de pago de las cuotas de urbanización por parte de algunos propietarios, han contribuido a que este retraso se produzca.*





*De ello se deduce que, de todas las opciones, la más viable para terminar las obras de urbanización de los sectores, que es lo que demanda el interés general, es la concesión de una nueva prórroga a este Agente Urbanizador.”.*

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

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

- Ocupación de suelos de origen. Parcela 11/25 y su impacto en la ejecución de la urbanización de ambos Sectores: señala que la ocupación por parte de la propietaria de la parcela de origen 11/25 sigue sin resolverse por lo que a día de hoy el agente urbanizador no cuenta con la plena disponibilidad de los terrenos para ejecutar la urbanización. Esta ocupación ilegal de suelo perjudica tanto a los Sectores SP40 como al SNP07 dado que las edificaciones existentes impiden tanto la ejecución del viario como la conexión de suministros que discurren por debajo de él y que dan servicio a los dos sectores. Asimismo, señalan que la citada ocupación impide la retirada del apoyo preexistente de la línea eléctrica aérea de media tensión que atraviesa el suelo de ambos sectores y que impide la terminación del mallado de la red eléctrica. Respecto a este extremo, se aclara por el urbanizador que el planning para el desarrollo de los Sectores SP 40 y SN 07 que se aportó en la anterior prórroga partía del supuesto de que la ocupación se solventara en el primer semestre de 2018 para contar con tiempo para la finalización de las obras. No habiéndose producido este hecho resulta necesario contar con un plazo adicional siendo absolutamente necesaria la intervención de la Administración municipal para proceder al desalojo.
- Alto índice de morosidad del Sector: se alude a la gran morosidad que han sufrido los Sectores SNP 07 y SP-40 desde su inicio lo que ha impedido al agente urbanizador llevar a cabo la urbanización de forma pacífica lo que se ha agravado con la situación de crisis económica. Señala que si bien, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de junio de 2017 se aprobaron las cuotas de urbanización reclamadas y la recaudación de las mismas, el porcentaje de cantidades pendientes que se ha podido recaudar mediante este procedimiento ha sido mínimo. Argumenta, asimismo que, como consecuencia de la modificación de planeamiento en tramitación, el interés suscitado por la transformación del suelo ha suavizado ligeramente este problema. No obstante, aún existe en el Sector un índice de morosidad muy importante que es necesario solventar para finalizar la urbanización constituyendo la aceptación de la solicitud por parte del Ayuntamiento y el cobro de las cantidades pendientes un requisito absolutamente necesario para garantizar que la obra de urbanización pendiente se puede llevar a cabo con continuidad y para cumplir con las obligaciones con terceros como es el caso de la compañía suministradora de energía eléctrica.
- Encontrarse en tramitación el procedimiento de Modificación de Planeamiento Urbanístico del Sector y de los proyectos de desarrollo y ejecución derivados de ello: Como consecuencia del acuerdo adoptado en asamblea de las Agrupaciones de Interés Urbanístico de ambos Sectores y,





a instancia de los propietarios se ha promovido la modificación puntual del Plan Parcial del Sector SNP-07 que se ha presentado el 13 de febrero de 2019 y que actualmente se encuentra en tramitación. La modificación propone la reordenación de parte del Sector para dar mejor respuesta a la implantación de actividades productivas basadas en la logística y las nuevas tecnologías. Se ha presentado asimismo la modificación de los proyectos de urbanización y reparcelación del SNP-07. Todo lo anterior determina que la urbanización no pueda continuar en aquellas zonas afectadas por la modificación del planeamiento en tanto los citados instrumentos no hayan sido aprobados. En lo que respecta al caso concreto del SP PP40 señala que si bien, la configuración física no afecta a los suelos jurídicamente incluidos en el ámbito del Sector, lo cierto es que material y físicamente el desarrollo de uno incide directamente en el desarrollo del otro, ya que, por un lado comparten infraestructuras de conexiones exteriores y de accesos, pero también porque las infraestructuras interiores del polígono de dotación de servicios y suministros se configura como una red global e interrelacionada, cuya ejecución debe completarse y completarse entre sí para que los suministros entren en funcionamiento, por lo que la tramitación de la modificación de planeamiento que está operando en el Sector SNP 07 y la imposibilidad de ejecutar aquellas partidas afectadas por la modificación en tanto no se encuentren aprobadas, impide de facto la terminación y puesta en funcionamiento de las redes y suministros del SP-40

- Grado de ejecución de la urbanización del Sector: Alega el urbanizador que actualmente el SP40 se encuentra ejecutado en un porcentaje de 76,10 % del total, especificando que: *“Analizando el desarrollo de urbanización de este Sector, de acuerdo con las certificaciones de obra, vemos que se encuentran en un porcentaje de ejecución cercano al 100% aquellas partidas cuya ejecución ha podido hacerse al margen del desarrollo del SNP-07 pendientes de hacer únicamente las conexiones, si bien se encuentran en menor grado de ejecución aquellas partidas relativas a la red de energía eléctrica cuya ejecución y puesta en funcionamiento depende del propio desarrollo y ejecución del Sector SNP-07”*

Asimismo, respecto a las obras exteriores se señala que:

- Con respecto al proyecto de "Encauzamiento del Arroyo del Robo a su paso por los Sectores SP40 y SNP 07 y Estanque de Tormentas: se señala que se ha finalizado la ejecución en enero de 2019.
- Con respecto al proyecto del "Colector de Infraestructuras Exteriores de Fecales desde el SNP 07 a la red municipal de Guadalajara se hace constar que la ejecución fue finalizada en el mes de septiembre de 2018.
- Respecto al Proyecto de Conexión Viario Sur a SNP-07 por Glorieta CM-10: ha obtenido informe favorable por el organismo competente el 27 septiembre de 2019 estando pendiente de aprobación el proyecto de ejecución
- Respecto al Proyecto de Conexión Viario Norte a SNP-07 y Acceso SP-40: ha obtenido informe favorable por el organismo competente el 27 septiembre de 2019 estando pendiente de aprobación el proyecto de ejecución: dado que este proyecto está afectado por la modificación de planeamiento en tramitación se señala que se encuentra pendiente de informe favorable por el organismo competente de la JCCM.

En relación con la actividad expuesta se hace constar por parte de la Agente Urbanizador que es una prueba de su voluntad de llevar a cabo el cumplimiento de todas sus obligaciones por





cuanto ha continuado con la tramitación de los proyectos necesarios y con la ejecución de las obras compatibles con la ordenación modificada.

- Con respecto al suministro eléctrico del sector: se hace referencia a la dificultad que entrañaba el suministro eléctrico de los sectores SP40 y SNP 07 debido a la exigencia de la compañía eléctrica de dotar a estos Sectores de una nueva subestación eléctrica para el suministro de los mismos lo que imponía unas condiciones mucho más gravosas para el desarrollo de los ámbitos al imponerse la ejecución de una infraestructura adicional no prevista inicialmente con lo que eso conllevaba en cuenta a costes y tramitación. Actualmente, el desarrollo del sector SP 100 Ciudad del Transporte ha posibilitado que la compañía suministradora garantice el suministro del Polígono El Ruienseñor a través de la conexión a la subestación eléctrica prevista para dicho ámbito todavía en ejecución pasando la viabilidad del suministro de los Sectores objeto del Programa por la efectiva finalización y puesta en marcha de la citada infraestructura lo cual es absolutamente necesario para comenzar la tramitación de los proyectos eléctricos del ámbito según normas de la compañía eléctrica puestas de manifiesto en el pliego de condiciones técnicas emitido por Iberdrola Distribución Eléctrica SAU en fecha de 18 de julio de 2019.
- Razones de interés público y general: puesto que el vigente PGOU no prevé más suelos de desarrollo industrial para el municipio por lo que la terminación de los nuevos Sectores garantiza el mantenimiento de su posición para acoger nuevas actividades respecto de los municipios de su entorno. En este sentido señalan asimismo que en la modificación de planeamiento en tramitación que mejora la viabilidad del Sector facilitando la implantación de actividades industriales y logísticas concurren asimismo esas razones de interés general.

La solicitud formulada por el Agente Urbanizador es objeto de informe de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, Limpieza y Sostenibilidad de fecha de 16 de enero de 2020 en el que, respecto a los argumentos esgrimidos por el Agente Urbanizador para solicitar la prórroga se señala que: *"En este sentido, la tramitación por el municipio de la modificación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización del Sector SNP 07, incide en la conclusión de la obra de urbanización del Sector SP 40, puesto que las conexiones generales son comunes a uno y otro sector. En cualquier caso, esta tramitación, pone de manifiesto la existencia de un interés público en el desarrollo del suelo industrial en el municipio, adaptado necesariamente a las demandas que en la actualidad existen en el Corredor del Henares de suelos adecuados a la implantación de actividades logísticas.*

*Adaptar el planeamiento municipal para garantizar la implantación de actividades productivas que generen empleo en la ciudad, atiende obviamente al interés general, y así lo ha interpretado la corporación municipal con la tramitación de la modificación de un planeamiento que según se indica en la documentación justificativa había devenido obsoleto.*

*La tramitación de esta modificación hace necesaria la prórroga solicitada, toda vez que hasta que no se produzca, en su caso, la aprobación definitiva de la modificación (actualmente en información pública), no será posible concluir la obra de urbanización no contemplada en el proyecto inicialmente aprobado.*

*Dados los plazos de que disponemos no sería posible concluir la urbanización con arreglo al planeamiento modificado antes de mayo de 2020.*

*Por otro lado, tampoco sería posible iniciar expediente de resolución del Programa para su adjudicación a un nuevo Agente Urbanizador, puesto que, tal y como han señalado las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, dictadas respecto de las anteriores prorrogas concedidas al*



urbanizador, el retraso no es imputable de manera exclusiva al Agente Urbanizador, sino que la actuación administrativa o de las compañías suministradoras, o la falta de pago de las cuotas de urbanización por parte de algunos propietarios, han contribuido a que este retraso se produzca.

De ello se deduce que, de todas las opciones, la más viable para terminar las obras de urbanización de los sectores, que es lo que demanda el interés general, es la concesión de una nueva prórroga a este Agente Urbanizador.

El artículo 110.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, establece que "...Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prorrogas de estos."

En el presente supuesto podría considerarse la existencia de causas excepcionales que garantizan la tramitación del presente procedimiento, por lo que se informa favorablemente, no obstante, procede la concesión de un trámite de audiencia a los propietarios de suelo y demás interesados en el expediente administrativo."

Por nuestra parte, y en relación con las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución, cabe señalar que:

- Respecto a la ocupación de suelos de origen. Parcela 11/25 y su impacto en la ejecución de la urbanización de ambos Sectores: independientemente de las repercusiones que, en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización, origina la ocupación de la parcela y que ya han señalado de manera pormenorizada en la solicitud de prórroga formulada por el Agente Urbanizador, se estima que la solución del problema excede del ámbito de actuación del Agente Urbanizador siendo absolutamente necesaria la intervención de la Administración municipal para proceder al desalojo en el plazo más breve posible.
- Alto índice de morosidad del Sector: se comparte la apreciación de la causa alegada en el sentido que las dificultades de financiación dificultarían el avance de la actuación urbanizadora debiendo articularse por parte de la Administración actuante, si fuera necesario, los mecanismos necesarios para la recaudación en vía ejecutiva de las cuotas pendientes.
- Encontrarse en tramitación el procedimiento de Modificación de Planeamiento Urbanístico del Sector y de los proyectos de desarrollo y ejecución derivados de ello: Es coherente la afirmación del Agente Urbanizador relativa a que la modificación de planeamiento en trámite determina que la urbanización no pueda continuar en aquellas zonas afectadas por la modificación del planeamiento del SNP-07 en tanto los citados instrumentos no hayan sido aprobados y acerca de la incidencia de la misma en el SP PP40 dado que ambos Sectores comparten infraestructuras de conexiones exteriores y de accesos. Asimismo, respecto a la citada modificación se ha pronunciado, como ya hemos visto, el Ayuntamiento de Guadalajara, poniendo el acento en el interés general de la misma dada la ausencia de suelo industrial y el potencial de la misma como fuente generadora de empleo y riqueza para la zona dada la demanda de actividad logística que con la misma se posibilita en el Corredor del Henares.
- Grado de ejecución de la urbanización del Sector: Se aprecia un pequeño avance en la ejecución de obra respecto al porcentaje alegado en 2017. Este extremo unido a los avances en las conexiones exteriores efectuadas en los años 2018 y 2019 pondría de manifiesto la voluntad del Agente



Urbanizador de finalizar las obras de ejecución del Programa y se considera como un motivo legítimo a efectos de solicitar la prórroga.

Con respecto al suministro eléctrico del sector: El hecho de que se garantice el suministro del Polígono El Ruiseñor a través de la conexión a la subestación eléctrica prevista para el desarrollo del sector SP 100 Ciudad del Transporte, todavía en ejecución condiciona la viabilidad del suministro de los Sectores objeto del Programa hasta la efectiva finalización y puesta en marcha de la citada infraestructura y se considera una circunstancia que habilitaría a la concesión de una ampliación del plazo de ejecución.

- Razones de interés público y general: Se entiende que la apreciación del interés general en la continuación de la Actuación corresponde exclusivamente a la Administración actuante, no obstante, y dadas las afirmaciones de la Corporación relativas a los efectos de la misma en cuenta a la creación de riqueza y de oportunidades de empleo en la zona, se comparte su concurrencia estando suficientemente acreditado el interés general de la actuación.

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

**14. Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SNP 07 “Ampliación El Ruiseñor” del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 4/20 GU).**

Dª. Elvira Cabanas Plana interviene de nuevo para dar cuenta del siguiente punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, indicando que el mismo ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo al acuerdo que deba adoptar el Ayuntamiento sobre la ampliación de plazos solicitada por el urbanizador, se emita por esta Comisión Regional el informe preceptivo previsto en el artículo 110.3.b) del texto refundido de la LOTAU.

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

La Comisión, a la vista del informe jurídico de fecha 9 de julio de 2020, y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la concesión de prórroga del plazo de ejecución material del PAU SNP-07 “AMPLIACIÓN EL RUISEÑOR”, del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, adjudicado a la U.T.E. “HERCESA INMOBILIARIA, S.A.-QUABIT INMOBILIARIA, S.A.”, hasta el 28 de mayo de 2022, al entender que concurren causas excepcionales que justifican la concesión de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo, del TRLOTAU, y en virtud de las siguientes consideraciones:

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

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

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

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

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *"se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*.

Teniendo en cuenta que el PAU del Sector SNP 07 "Ampliación El Ruiseñor" del PGOU de Guadalajara, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó el 10 de junio de 2005, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor del mencionado TRLCSP (y de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público que ese TRLCSP refunde), resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

**Segunda.-** La posibilidad de concesión de prórroga de los plazos de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora se regula en el artículo 110.3 b) TrLOTAU que al respecto establece que *"Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio*



y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.”.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir el 25 de noviembre de 2019. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

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

Como ya ha quedado expuesto en los antecedentes, según la estipulación sexta del Convenio Urbanístico de 3 de mayo de 2006, suscrito entre el Ayuntamiento de Guadalajara y el urbanizador, el plazo de ejecución de las obras de urbanización objeto del PAU se fija en veinticuatro meses, debiendo comenzar las mismas a los tres meses siguientes a la disponibilidad de los terrenos, entendiéndose obtenida dicha circunstancia el día en que legalmente sea posible su inicio. En este sentido, cabe señalar que el plazo de ejecución del PAU debe entenderse que comienza el 25 de enero de 2012, fecha en la que se obtuvo la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para poder ocupar legalmente los terrenos de dominio público hidráulico y la zona de policía del Arroyo del Robo/Valdeceda, debiendo empezar a computar los veinticuatro meses desde la citada fecha.

De acuerdo con esta interpretación que encuentra su fundamento tanto en la estipulación sexta del Convenio Urbanístico anteriormente trascrita como en la estipulación sexta de la Proposición Jurídico-Económica, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, informó favorablemente la ampliación hasta el 28 de mayo de 2017 del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora objeto del presente informe, ampliación que fue concedida mediante Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de fecha de 24 de enero de 2014.

Posteriormente, tal y como se expone en los Antecedentes de Hecho del presente informe, con fecha de 8 de mayo de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo del TrLOTAU, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó, por unanimidad de sus miembros, informar favorablemente la concesión de la prórroga del plazo de ejecución material del PAU SNP-07 “Ampliación El Ruiñor”, del PGOU de Guadalajara, hasta el 28 de mayo de 2020, al concurrir causas excepcionales que justificaban la concesión de la misma.

En base al citado informe, el Ayuntamiento de Guadalajara, mediante Acuerdo del Pleno de 26 de mayo de 2017, concedió la ampliación de plazo solicitada.



De todo lo anterior se desprende que la solicitud se ha formulado dentro del plazo de vigencia del contrato tal y como se exige en el RGLCAP. No obstante, el citado artículo exige asimismo que la decisión que tome la Administración a efectos de concesión de la prórroga del plazo de ejecución se produzca antes de la terminación del plazo de ejecución.

En el supuesto que nos ocupa, el plazo máximo para la finalización de las obras de urbanización vencia, de acuerdo con la prórroga concedida por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de fecha de 27 de mayo de 2017, el 28 de mayo de 2020.

No obstante, cabe señalar que mediante la Disposición adicional tercera del Real Decreto 463/ 2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (BOE nº 67, de 14 de marzo de 2020) se suspendieron términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público. La citada suspensión de plazos, en virtud del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma (BOE nº 146, de 23 de mayo de 2020), se reanudó con efectos desde el 1 de junio de 2020. En virtud de todo lo expuesto, el plazo de finalización de obras habría estado suspendido durante dos meses y medio, habiéndose reanudado su cómputo el 1 de junio de 2020 por lo que finalizaría el 13 de agosto de 2020, estando en la actualidad vigente dicho plazo.

Finalmente, y respecto a la posible culpa del Agente Urbanizador en el incumplimiento de los plazos de ejecución, a este concreto extremo se alude en el informe de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, Limpieza y Sostenibilidad de 16 de enero de 2020 por el que se informa favorablemente la solicitud presentada y en el que textualmente se señala que: *“tampoco sería posible iniciar expediente de resolución del Programa para su adjudicación a un nuevo Agente Urbanizador, puesto que, tal y como han señalado las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, dictadas respecto de las anteriores prorrogas concedidas al urbanizador, el retraso no es imputable de manera exclusiva al Agente Urbanizador, sino que la actuación administrativa o de las compañías suministradoras, o la falta de pago de las cuotas de urbanización por parte de algunos propietarios, han contribuido a que este retraso se produzca.”*

*De ello se deduce que, de todas las opciones, la más viable para terminar las obras de urbanización de los sectores, que es lo que demanda el interés general, es la concesión de una nueva prórroga a este Agente Urbanizador.”*

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

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

- Ocupación de suelos de origen. Parcela 11/25 y su impacto en la ejecución de la urbanización de ambos Sectores: señala que la ocupación por parte de la propietaria de la parcela de origen 11/25 sigue sin resolverse por lo que a día de hoy el agente urbanizador no cuenta con la plena disponibilidad de los terrenos para ejecutar la urbanización. Esta ocupación ilegal de suelo perjudica tanto a los Sectores SP40 como al SNP07 dado que las edificaciones existentes impiden tanto la ejecución del viario como la conexión de suministros que discurren por debajo de él y que



dan servicio a los dos sectores. Asimismo, señalan que la citada ocupación impide la retirada del apoyo preexistente de la línea eléctrica aérea de media tensión que atraviesa el suelo de ambos sectores y que impide la terminación del mallado de la red eléctrica. Respecto a este extremo, se aclara por el urbanizador que el planning para el desarrollo de los Sectores SP 40 y SN 07 que se aportó en la anterior prórroga partía del supuesto de que la ocupación se solventara en el primer semestre de 2018 para contar con tiempo para la finalización de las obras. No habiéndose producido este hecho resulta necesario contar con un plazo adicional siendo absolutamente necesaria la intervención de la Administración municipal para proceder al desalojo.

- Alto índice de morosidad del Sector: se alude a la gran morosidad que han sufrido los Sectores SNP 07 y SP-40 desde su inicio lo que ha impedido al agente urbanizador llevar a cabo la urbanización de forma pacífica lo que se ha agravado con la situación de crisis económica. Señala que si bien, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de junio de 2017 se aprobaron las cuotas de urbanización reclamadas y la recaudación de las mismas, el porcentaje de cantidades pendientes que se ha podido recaudar mediante este procedimiento ha sido mínimo. Argumenta, asimismo que, como consecuencia de la modificación de planeamiento en tramitación, el interés suscitado por la transformación del suelo ha suavizado ligeramente este problema. No obstante, aún existe en el Sector un índice de morosidad muy importante que es necesario solventar para finalizar la urbanización constituyendo la aceptación de la solicitud por parte del Ayuntamiento y el cobro de las cantidades pendientes un requisito absolutamente necesario para garantizar que la obra de urbanización pendiente se puede llevar a cabo con continuidad y para cumplir con las obligaciones con terceros como es el caso de la compañía suministradora de energía eléctrica.
- Encontrarse en tramitación el procedimiento de Modificación de Planeamiento Urbanístico del Sector y de los proyectos de desarrollo y ejecución derivados de ello: Como consecuencia del acuerdo adoptado en asamblea de las Agrupaciones de Interés Urbanístico de ambos Sectores y, a instancia de los propietarios se ha promovido la modificación puntual del Plan Parcial del Sector SNP-07 que se ha presentado el 13 de febrero de 2019 y que actualmente se encuentra en tramitación. La modificación propone la reordenación de parte del Sector para dar mejor respuesta a la implantación de actividades productivas basadas en la logística y las nuevas tecnologías. Se ha presentado asimismo la modificación de los proyectos de urbanización y reparcelación del SNP-07. Todo lo anterior determina que la urbanización no pueda continuar en aquellas zonas afectadas por la modificación del planeamiento en tanto los citados instrumentos no hayan sido aprobados.
- Estado de ejecución de la urbanización del Sector SNP-07: se ha venido ejecutando en aquello que es compatible con el planeamiento la urbanización del Sector SNP-07 alcanzándose un porcentaje de un 43,56% localizado en la parte norte del ámbito, sobre todo. Asimismo, respecto a las obras exteriores se señala que:
  - Con respecto al proyecto de "Encauzamiento del Arroyo del Robo a su paso por los Sectores SP40 y SNP 07 y Estanque de Tormentas: se señala que se ha finalizado la ejecución en enero de 2019.
  - Con respecto al proyecto del "Colector de Infraestructuras Exteriores de Fecales desde el SNP 07 a la red municipal de Guadalajara se hace constar que la ejecución fue finalizada en el mes de septiembre de 2018.



- Respecto al Proyecto de Conexión Viario Sur a SNP-07 por Glorieta CM-10: ha obtenido informe favorable por el organismo competente el 27 septiembre de 2019 estando pendiente de aprobación el proyecto de ejecución
- Respecto al Proyecto de Conexión Viario Norte a SNP-07 y Acceso SP-40: ha obtenido informe favorable por el organismo competente el 27 septiembre de 2019 estando pendiente de aprobación el proyecto de ejecución: dado que este proyecto está afectado por la modificación de planeamiento en tramitación se señala que se encuentra pendiente de informe favorable por el organismo competente de la JCCM.

En relación con la actividad expuesta se hace constar por parte de la Agente Urbanizador que es una prueba de su voluntad de llevar a cabo el cumplimiento de todas sus obligaciones por cuanto ha continuado con la tramitación de los proyectos necesarios y con la ejecución de las obras compatibles con la ordenación modificada.

- Con respecto al suministro eléctrico del sector: se hace referencia a la dificultad que entrañaba el suministro eléctrico de los sectores SP40 y SNP 07 debido a la exigencia de la compañía eléctrica de dotar a estos Sectores de una nueva subestación eléctrica para el suministro de los mismos lo que imponía unas condiciones mucho más gravosas para el desarrollo de los ámbitos al imponerse la ejecución de una infraestructura adicional no prevista inicialmente con lo que eso conllevaba en cuenta a costes y tramitación. Actualmente, el desarrollo del sector SP 100 Ciudad del Transporte ha posibilitado que la compañía suministradora garantice el suministro del Polígono El Ruisenor a través de la conexión a la subestación eléctrica prevista para dicho ámbito todavía en ejecución pasando la viabilidad del suministro de los Sectores objeto del Programa por la efectiva finalización y puesta en marcha de la citada infraestructura lo cual es absolutamente necesario para comenzar la tramitación de los proyectos eléctricos del ámbito según normas de la compañía eléctrica puestas de manifiesto en el pliego de condiciones técnicas emitido por Iberdrola Distribución Eléctrica SAU en fecha de 18 de julio de 2019.
- Razones de interés público y general: puesto que el vigente PGOU no prevé más suelos de desarrollo industrial para el municipio por lo que la terminación de los nuevos Sectores garantiza el mantenimiento de su posición para acoger nuevas actividades respecto de los municipios de su entorno. En este sentido señalan asimismo que en la modificación de planeamiento en tramitación que mejora la viabilidad del Sector facilitando la implantación de actividades industriales y logísticas concurren asimismo esas razones de interés general.

La solicitud formulada por el Agente Urbanizador es objeto de informe de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, Limpieza y Sostenibilidad de fecha de 16 de enero de 2020 en el que, respecto a los argumentos esgrimidos por el Agente Urbanizador para solicitar la prórroga se señala que: *“La tramitación de la modificación del planeamiento urbanístico y de ejecución que en la actualidad se está llevando a cabo por el Ayuntamiento, pone de manifiesto la existencia de un interés público en el desarrollo del suelo industrial en el municipio, adaptado necesariamente a las demandas que en la actualidad existen en el Corredor del Henares de suelos adecuados a la implantación de actividades logísticas.*

*Adaptar el planeamiento municipal para garantizar la implantación de actividades productivas que generen empleo en la ciudad, atiende obviamente al interés general, y así lo ha interpretado la corporación municipal con la tramitación de la modificación de un planeamiento que según se indica en la documentación justificativa había devenido obsoleto.*



*La tramitación de esta modificación hace necesaria la prórroga solicitada, toda vez que hasta que no se produzca, en su caso, la aprobación definitiva de la modificación (actualmente en información pública), no será posible concluir la obra de urbanización no contemplada en el proyecto inicialmente aprobado. Dados los plazos de que disponemos no sería posible concluir la urbanización con arreglo al planeamiento modificado antes de mayo de 2020.*

*Por otro lado, tampoco sería posible iniciar expediente de resolución del Programa para su adjudicación a un nuevo Agente Urbanizador, puesto que, tal y como han señalado las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, dictadas respecto de las anteriores prorrogas concedidas al urbanizador, el retraso no es imputable de manera exclusiva al Agente Urbanizador, sino que la actuación administrativa o de las compañías suministradoras, o la falta de pago de las cuotas de urbanización por parte de algunos propietarios, han contribuido a que este retraso se produzca.*

*De ello se deduce que, de todas las opciones, la más viable para terminar las obras de urbanización de los sectores, que es lo que demanda el interés general, es la concesión de una nueva prórroga a este Agente Urbanizador.*

*El artículo 110.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, establece que “.....Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prorrogas de estos.”*

*En el presente supuesto podría considerarse la existencia de causas excepcionales que garantizan la tramitación del presente procedimiento, por lo que se informa favorablemente, no obstante, procede la concesión de un trámite de audiencia a los propietarios de suelo y demás interesados en el expediente administrativo.”.*

En el trámite de audiencia a los propietarios de suelo y demás interesados, articulado como consecuencia del presente expediente de prórroga de los plazos de ejecución del PAU del Sector SNP-07 han formulado alegaciones acerca de los motivos invocados para solicitar la prórroga los siguientes propietarios:

Félix Calvo Ortega y M<sup>a</sup> del Pilar González Sánchez-Guzmán: en el escrito de alegaciones formulado los propietarios citados ponen de manifiesto los siguientes extremos:

- Que el Agente Urbanizador ha incumplido los plazos de ejecución de obras, sin que los motivos que alega no justifica la concesión de una nueva prórroga siendo aquellos esencialmente los mismos que fueron invocados con ocasión de las anteriores prorrogas y que no ha realizado un porcentaje significativo de obra desde el año 2012
- que la modificación puntual del Plan Parcial no atiende al interés general, puesto que no garantiza la implantación en el sector de actividades económicas, obedeciendo estrictamente a razones económicas.
- Que sería necesaria la resolución de la condición de Agente Urbanizador por incumplimiento del mismo y la licitación de un nuevo Programa.

Las alegaciones formuladas son contestadas por el Agente Urbanizador mediante informe de 21 de abril de 2020 en el que se opone a los argumentos formulados y por la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, Limpieza y Sostenibilidad que las informa desfavorablemente por los siguientes motivos:

- En cuanto al incumplimiento de plazos alegado alude a las diferentes resoluciones judiciales (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 14 de diciembre de 2017 y en Sentencia del

Tribunal Superior de Justicia de 11 de febrero de 2019, entre otras) en las que se ha confirmado que no hay incumplimiento de plazos por parte del Agente Urbanizador.

- En cuanto a la modificación puntual se señala que la misma se justifica fundamentalmente en que la nueva ordenación permite dotar al sector de una oferta de suelo industrial del tamaño y forma que permita la instalación de nuevas plataformas de uso logístico poniendo de manifiesto la rentabilidad económica que este cambio implica y el potencial logístico del Corredor del Henares y los efectos que, en cuanto a atracción de población a Guadalajara y creación de puestos de trabajo, se han producido como consecuencia de la implantación de actuaciones como son la Ciudad del Transporte en Guadalajara o la implantación de actividades logísticas en Cabanillas del Campo.

Antonio Luis y Jesús David López García: respecto de la solicitud del Agente Urbanizador manifiestan, entre otros extremos, que:

- Incumplimiento de plazos del Agente Urbanizador que conllevaría la resolución del Programa.
- Se pone de manifiesto la insolvencia del Agente Urbanizador.
- Que no se han presentado por parte del Agente Urbanizador las garantías a las que alude el artículo 118.4 d) TrLOTAU, cuestión que ha sido consentida por el Ayuntamiento.
- Que la modificación de planeamiento se ha llevado a cabo atendiendo a los intereses del Agente Urbanizador.
- Nulidad del Plan Parcial.
- Se lleven a cabo por el Ayuntamiento las labores de inspección de las obras que se están realizando en el Sector SNP 07.

Las alegaciones formuladas son contestadas por el Agente Urbanizador mediante informe de 21 de abril de 2020 en el que se opone a los argumentos formulados y por la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, Limpieza y Sostenibilidad que las informa desfavorablemente por los siguientes motivos:

- En cuanto al incumplimiento de plazos alegado alude a las diferentes resoluciones judiciales (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 14 de diciembre de 2017 y en Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 11 de febrero de 2019, entre otras) en las que se ha confirmado que no hay incumplimiento de plazos por parte del Agente Urbanizador.
- Se desmiente que el Agente Urbanizador esté en situación de concurso de acreedores y muchos menos en liquidación no existiendo causa para la resolución del Programa por este motivo.
- Respecto a la falta de presentación de garantías hace referencia a la Sentencia 453/2016 del Juzgado de lo contencioso administrativo n.º 1 de Guadalajara, acorde con la interpretación municipal, al decir: *“a la misma resulta de aplicación en aquellos supuestos en que la retribución del agente urbanizador se verifique con la cesión de terrenos o en el supuesto de que este reclamase de forma anticipada el abono de los gastos de urbanización, lo que no acontece en el caso enjuiciado.”*
- Respecto a la modificación de planeamiento se señala que la misma se justifica fundamentalmente en que la nueva ordenación permite dotar al sector de una oferta de suelo industrial del tamaño y forma que permita la instalación de nuevas plataformas de uso logístico poniendo de manifiesto la rentabilidad económica que este cambio implica y el potencial logístico del Corredor del Henares y los efectos que, en cuanto a atracción de población a Guadalajara y creación de puestos de trabajo, se han producido como consecuencia de la



implantación de actuaciones como son la Ciudad del Transporte en Guadalajara o la implantación de actividades logísticas en Cabanillas del Campo.

- En cuanto a la nulidad del Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara el 10 de junio de 2005. Señala que revisado el archivo municipal se ha comprobado que existe un expediente donde consta la existencia de un escrito del entonces Consejero de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha como requerimiento previo previsto en los artículos 44 y 46 de la Ley 29/98 y 65 de la Ley 771985 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, al Ayuntamiento de Guadalajara para que, anule el acuerdo adoptado en el Pleno de fecha 10 de junio de 2005, por el que se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora del Suelo Urbanizable No Programado Industrial "Ampliación del Ruiseñor". En el expediente administrativo referido consta informe elaborado por quien entonces ostentaba la responsabilidad de informar, D. José Luis Fernández Cortes, y D. Javier Delgado Gómez, en que se detallan los argumentos por los que consideran ajustados a derecho la aprobación del Plan Parcial, del que se dio traslado a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. De conformidad con lo previsto en el artículo 65.3 de la Ley de Bases de Régimen Local, si la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, ante el rechazo de su requerimiento de nulidad, hubiera considerado la disconformidad a derecho de la resolución, debió interponer recurso ante la jurisdicción contencioso administrativa.

Hoy por hoy, la resolución es firme por lo que difícilmente puede ahora argumentarse su nulidad para desestimar la solicitud de prórroga planteada. Este asunto fue planteado ante el juzgado de lo contencioso administrativo, dando lugar a la sentencia 1/2019, de 3 de enero por la que se desestimó el recurso presentado. Entre otras cosas se dice: *"Así debe decaer el argumentario actor trabajado en punto al requerimiento efectuado por la Administración Autonómica al Ayuntamiento de Guadalajara en sede de lo prevenido en los artículos 44 de la LJCA y 65 de la LBRL, cuya virtualidad quedó agotada al - sin duda por las razones consistoriales aducidas en la contestación al requerimiento - no haber ido seguido de la impugnación jurisdiccional como exige en regla de tempestividad el artículo 46.6 de la LJCA convirtiendo en inatacable también para la administración autonómica al operar la supervisión de legalidad, aquellas actuaciones o decisiones pretéritas."*

- Finalmente, y respecto a las labores de inspección municipales por obras correspondientes a un proyecto de urbanización que no había sido aprobado señala el Ayuntamiento que, tras girar visita de inspección por los Servicios Técnicos Municipales se ha iniciado expediente de disciplina urbanística por este motivo.

M<sup>a</sup> del Carmen Ballesteros Diego: respecto de la solicitud del Agente Urbanizador manifiesta, entre otros extremos, que:

- Incumplimiento de plazos del Agente Urbanizador y la nula actividad de ejecución de obras durante las prórrogas concedidas en sus parcelas y necesidad de que se inicie expediente de resolución de la condición de Agente Urbanizador.
- La ocupación de la parcela 11/25 no constituye un motivo para la prórroga solicitada.
- Se pone de manifiesto la insolvencia del Agente Urbanizador solicitando.
- Que no se han presentado por parte del Agente Urbanizador las garantías a las que alude el artículo 118.4 d) TrLOTAU, cuestión que ha sido consentida por el Ayuntamiento.
- Que la modificación de planeamiento se ha llevado a cabo atendiendo a los intereses del Agente Urbanizador.



- Nulidad del Plan Parcial.
- Se lleven a cabo por el Ayuntamiento las labores de inspección de las obras que se están realizando en el Sector SNP 07.

Las alegaciones formuladas son contestadas por el Agente Urbanizador mediante informe de 21 de abril de 2020 en el que se opone a los argumentos formulados y por la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, Limpieza y Sostenibilidad que las informa desfavorablemente por los siguientes motivos:

- En cuanto al incumplimiento de plazos alegado alude a las diferentes resoluciones judiciales (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 14 de diciembre de 2017 y en Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 11 de febrero de 2019, entre otras) en las que se ha confirmado que no hay incumplimiento de plazos por parte del Agente Urbanizador.
- Se desmiente que el Agente Urbanizador esté en situación de concurso de acreedores y muchos menos en liquidación no existiendo causa para la resolución del Programa por este motivo.
- Respecto a la falta de presentación de garantías hace referencia a la Sentencia 453/2016 del Juzgado de lo contencioso administrativo n.º 1 de Guadalajara, acorde con la interpretación municipal, al decir: *"a la misma resulta de aplicación en aquellos supuestos en que la retribución del agente urbanizador se verifique con la cesión de terrenos o en el supuesto de que este reclamase de forma anticipada el abono de los gastos de urbanización, lo que no acontece en el caso enjuiciado."*
- Respecto a la modificación de planeamiento se señala que la misma se justifica fundamentalmente en que la nueva ordenación permite dotar al sector de una oferta de suelo industrial del tamaño y forma que permita la instalación de nuevas plataformas de uso logístico poniendo de manifiesto la rentabilidad económica que este cambio implica y el potencial logístico del Corredor del Henares y los efectos que, en cuanto a atracción de población a Guadalajara y creación de puestos de trabajo, se han producido como consecuencia de la implantación de actuaciones como son la Ciudad del Transporte en Guadalajara o la implantación de actividades logísticas en Cabanillas del Campo.
- En cuanto a la nulidad del Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara el 10 de Junio de 2005. Señala que revisado el archivo municipal se ha comprobado que existe un expediente donde consta la existencia de un escrito del entonces Consejero de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha como requerimiento previo previsto en los artículos 44 y 46 de la Ley 29/98 y 65 de la Ley 771985 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, al Ayuntamiento de Guadalajara para que, anule el acuerdo adoptado en el Pleno de fecha 10 de junio de 2005, por el que se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora del Suelo Urbanizable No Programado Industrial "Ampliación del Ruiseñor". En el expediente administrativo referido consta informe elaborado por quien entonces ostentaba la responsabilidad de informar, D. José Luis Fernández Cortes, y D. Javier Delgado Gómez, en que se detallan los argumentos por los que consideran ajustados a derecho la aprobación del Plan Parcial, del que se dio traslado a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. De conformidad con lo previsto en el artículo 65.3 de la Ley de Bases de Régimen Local, si la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, ante el rechazo de su requerimiento de nulidad, hubiera considerado la disconformidad a derecho de la resolución, debió interponer recurso ante la jurisdicción contencioso administrativa.





Hoy por hoy, la resolución es firme por lo que difícilmente puede ahora argumentarse su nulidad para desestimar la solicitud de prórroga planteada. Este asunto fue planteado ante el juzgado de lo contencioso administrativo, dando lugar a la sentencia 1/2019, de 3 de enero por la que se desestimó el recurso presentado. Entre otras cosas se dice: *"Así debe decaer el argumentario actor trabajado en punto al requerimiento efectuado por la Administración Autonómica al Ayuntamiento de Guadalajara en sede de lo prevenido en los artículos 44 de la LJCA y 65 de la LBRL, cuya virtualidad quedó agotada al - sin duda por las razones consistoriales aducidas en la contestación al requerimiento - no haber ido seguido de la impugnación jurisdiccional como exige en regla de tempestividad el artículo 46.6 de la LJCA convirtiendo en inatacable también para la administración autonómica al operar la supervisión de legalidad, aquellas actuaciones o decisiones pretéritas.*

- Finalmente, y respecto a las labores de inspección municipales por obras correspondientes a un proyecto de urbanización que no había sido aprobado señala el Ayuntamiento que, tras girar visita de inspección por los Servicios Técnicos Municipales se ha iniciado expediente de disciplina urbanística por este motivo.

D. Rafael Hernando Gonzalo en nombre y representación de D<sup>a</sup> María Loreto, D<sup>a</sup> Josefina, D<sup>a</sup> María Teresa, D<sup>a</sup> Araceli y D<sup>a</sup> María Luisa Alcalá Galiano Palomares y como mandatario verbal de D<sup>a</sup> Almudena Alcalá Galiano Palomares (Herederas de Josefina Palomares Rodilla):

- Incumplimiento de plazos del Agente Urbanizador y la nula actividad de ejecución de obras durante las prórrogas concedidas solicitando que se inicie expediente de resolución de la condición de Agente Urbanizador.
- Ocupación de la parcela 11/25
- Se pone de manifiesto la insolvencia del Agente Urbanizador.
- Que no se han presentado por parte del Agente Urbanizador las garantías a las que alude el artículo 118.4 d) TrLOTAU, cuestión que ha sido consentida por el Ayuntamiento.
- Que la modificación de planeamiento se ha llevado a cabo atendiendo a los intereses del Agente Urbanizador.
- Nulidad del Plan Parcial.
- Se lleven a cabo por el Ayuntamiento las labores de inspección de las obras que se están realizando en el Sector SNP 07.

Las alegaciones formuladas son contestadas por el Agente Urbanizador mediante informe de 4 de junio de 2020 en el que se opone a los argumentos formulados y por la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, Limpieza y Sostenibilidad que las informa desfavorablemente por los siguientes motivos:

- En cuanto al incumplimiento de plazos alegado alude a las diferentes resoluciones judiciales (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 14 de diciembre de 2017 y en Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 11 de febrero de 2019, entre otras) en las que se ha confirmado que no hay incumplimiento de plazos por parte del Agente Urbanizador.
- Sobre la cuestión de la ocupación de la parcela 11/25 propiedad de las alegantes, señala que ya se ha manifestado el juzgado, no solamente sobre la procedencia del desalojo, sino también sobre la contradictroria actuación de la propiedad al respecto. El juzgado de lo contencioso administrativo n.º 1 de Guadalajara en sentencia de 19 de abril de 2016, consideró que por una parte D<sup>a</sup> Josefina Palomares Rodilla estaba oponiendo resistencia a la materialización de la obra de urbanización *"y las dificultades acusadas al Agente Urbanizador en este sentido, de*





*suerte tal que se presenta, en el concepto de este Juzgador, abusiva de derecho – ex artículo 7.2 del Código Civil – la postura de la aquí demandante de, por un lado, propugnar la caducidad de la concesión por incumplimiento de los plazos y censurar la prórroga acordada consistorialmente y por otro lado y en paralelo erigirse en obstáculo para la prosecución y lógica final conclusión tempestiva de la tarea urbanizadora, con lo que refuerza la desestimación de su recurso, que en la presente sentencia se decide, la aplicabilidad a su pretensión de lo prevenido en el artículo 11.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que, ordena a los Jueces rechazar las peticiones formuladas con manifiesto abuso de derecho.” Sobre las cuestiones relativas a las indemnizaciones que a su favor se contemplaron en el Proyecto de Reparcelación del Sector, se explicita que ya fueron resueltas en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha.*

- Se desmiente que el Agente Urbanizador esté en situación de concurso de acreedores y muchos menos en liquidación no existiendo causa para la resolución del Programa por este motivo.
- Respecto a la falta de presentación de garantías hace referencia a la Sentencia 453/2016 del Juzgado de lo contencioso administrativo n.º 1 de Guadalajara, acorde con la interpretación municipal, al decir: *“a la misma resulta de aplicación en aquellos supuestos en que la retribución del agente urbanizador se verifique con la cesión de terrenos o en el supuesto de que este reclamase de forma anticipada el abono de los gastos de urbanización, lo que no acontece en el caso enjuiciado.”*
- Respecto a la modificación de planeamiento se señala que la misma se justifica fundamentalmente en que la nueva ordenación permite dotar al sector de una oferta de suelo industrial del tamaño y forma que permita la instalación de nuevas plataformas de uso logístico poniendo de manifiesto la rentabilidad económica que este cambio implica y el potencial logístico del Corredor del Henares y los efectos que, en cuanto a atracción de población a Guadalajara y creación de puestos de trabajo, se han producido como consecuencia de la implantación de actuaciones como son la Ciudad del Transporte en Guadalajara o la implantación de actividades logísticas en Cabanillas del Campo.
- En cuanto a la nulidad del Plan Parcial aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara el 10 de junio de 2005. Señala que revisado el archivo municipal se ha comprobado que existe un expediente donde consta la existencia de un escrito del entonces Consejero de Vivienda y Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha como requerimiento previo previsto en los artículos 44 y 46 de la Ley 29/98 y 65 de la Ley 77/1985 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, al Ayuntamiento de Guadalajara para que, anule el acuerdo adoptado en el Pleno de fecha 10 de junio de 2005, por el que se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora del Suelo Urbanizable No Programado Industrial “Ampliación del Ruiseñor”. En el expediente administrativo referido consta informe elaborado por quien entonces ostentaba la responsabilidad de informar, D. José Luis Fernández Cortes, y D. Javier Delgado Gómez, en que se detallan los argumentos por los que consideran ajustados a derecho la aprobación del Plan Parcial, del que se dio traslado a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. De conformidad con lo previsto en el artículo 65.3 de la Ley de Bases de Régimen Local, si la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, ante el rechazo de su requerimiento de nulidad, hubiera considerado la disconformidad a derecho de la resolución, debió interponer recurso ante la jurisdicción contencioso administrativa.





Hoy por hoy, la resolución es firme por lo que difícilmente puede ahora argumentarse su nulidad para desestimar la solicitud de prórroga planteada. Este asunto fue planteado ante el juzgado de lo contencioso administrativo, dando lugar a la sentencia 1/2019, de 3 de enero por la que se desestimó el recurso presentado. Entre otras cosas se dice: *“Así debe decaer el argumentario actor trabajado en punto al requerimiento efectuado por la Administración Autonómica al Ayuntamiento de Guadalajara en sede de lo prevenido en los artículos 44 de la LJCA y 65 de la LBRL, cuya virtualidad quedó agotada al - sin duda por las razones consistoriales aducidas en la contestación al requerimiento - no haber ido seguido de la impugnación jurisdiccional como exige en regla de tempestividad el artículo 46.6 de la LJCA convirtiendo en inatacable también para la administración autonómica al operar la supervisión de legalidad, aquellas actuaciones o decisiones pretéritas.”*

- Finalmente, y respecto a las labores de inspección municipales por obras correspondientes a un proyecto de urbanización que no había sido aprobado señala el Ayuntamiento que, tras girar visita de inspección por los Servicios Técnicos Municipales se ha iniciado expediente de disciplina urbanística por este motivo.

Por nuestra parte, y en relación con las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución, cabe señalar que:

- Respecto a la ocupación de suelos de origen. Parcela 11/25 y su impacto en la ejecución de la urbanización de ambos Sectores: independientemente de las repercusiones que, en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización, origina la ocupación de la parcela y que ya han señalado de manera pormenorizada en la solicitud de prórroga formulada por el Agente Urbanizador, se estima que la solución del problema excede del ámbito de actuación del Agente Urbanizador siendo absolutamente necesaria la intervención de la Administración municipal para proceder al desalojo en el plazo más breve posible.
- Alto índice de morosidad del Sector: se comparte la apreciación de la causa alegada en el sentido que las dificultades de financiación dificultarían el avance de la actuación urbanizadora debiendo articularse por parte de la Administración actuante, si fuera necesario, los mecanismos necesarios para la recaudación en vía ejecutiva de las cuotas pendientes.
- Encontrarse en tramitación el procedimiento de Modificación de Planeamiento Urbanístico del Sector y de los proyectos de desarrollo y ejecución derivados de ello: Es coherente la afirmación del Agente Urbanizador relativa a que la modificación de planeamiento en trámite determina que la urbanización no pueda continuar en aquellas zonas afectadas por la modificación del planeamiento del SNP-07 en tanto los citados instrumentos no hayan sido aprobados y acerca de la incidencia de la misma en el SP PP40 dado que ambos Sectores comparten infraestructuras de conexiones exteriores y de accesos. Asimismo, respecto a la citada modificación se ha pronunciado, como ya hemos visto, el Ayuntamiento de Guadalajara, poniendo el acento en el interés general de la misma dada la ausencia de suelo industrial y el potencial de la misma como fuente generadora de empleo y riqueza para la zona dada la demanda de actividad logística que con la misma se posibilita en el Corredor del Henares.
- Grado de ejecución de la urbanización del Sector: Se aprecia un pequeño avance en la ejecución de obra respecto al porcentaje alegado en 2017. Este extremo unido a los avances en las conexiones exteriores efectuadas en los años 2018 y 2019 pondría de manifiesto la





voluntad del Agente Urbanizador de finalizar las obras de ejecución del Programa y se considera como un motivo legítimo a efectos de solicitar la prórroga.

- Con respecto al suministro eléctrico del sector: El hecho de que se garantice el suministro del Polígono El Ruiseñor a través de la conexión a la subestación eléctrica prevista para el desarrollo del sector SP 100 Ciudad del Transporte, todavía en ejecución condiciona la viabilidad del suministro de los Sectores objeto del Programa hasta la efectiva finalización y puesta en marcha de la citada infraestructura y se considera una circunstancia que habilitaría a la concesión de una ampliación del plazo de ejecución.
- Razones de interés público y general: Se entiende que la apreciación del interés general en la continuación de la Actuación corresponde exclusivamente a la Administración actuante, no obstante, y dadas las afirmaciones de la Corporación relativas a los efectos de la misma en cuenta a la creación de riqueza y de oportunidades de empleo en la zona, se comparte su concurrencia estando suficientemente acreditado el interés general de la actuación.

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

#### 15. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión expresa su agradecimiento a las Ponentes por su exposición y abre el turno de ruegos y preguntas, dando cuenta a los miembros de la tramitación de la Proposición de Ley de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, que afectará al régimen de funcionamiento de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Al no formularse ningún ruego o pregunta, el Vicepresidente primero agradece la presencia de los miembros asistentes y da por concluida la sesión siendo las diez horas y treinta minutos del día diez de julio de dos mil veinte.



