



COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

VOCALES:

D^a María Victoria Galán Mora, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

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

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

D^a. Raquel Bonilla Cacho, en representación de la Consejería competente en materia de educación.

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

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

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

D^a. Patricia Fernández Montaño, en representación de la Consejería competente en materia de bienestar social.

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

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

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

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

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

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

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

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

D. Ángel Quereda Tapia, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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

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

PONENTES:

D^a. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

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

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y trece minutos del día 16 de octubre 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 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 10 de septiembre de 2020.**
2. **Dación de cuenta de la Ley de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.**
3. **Presentación de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.**
4. **Modificación Puntual nº 17 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según los artículos 10 y 36 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 20/20 TO).
5. **Modificación Puntual nº 51 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, en el ámbito de la UE-17, Fábrica de Harinas.** Informe según los artículos 10 y 36 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/20 CU).
6. **Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector Industrial S.UB.PE.08, Cárcavas II, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/20 TO).
7. **Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 7 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo).** Informe según el artículo 39.5 del texto refundido de la LOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 21/20 TO).
8. **Calificación urbanística para obras de acondicionamiento de vivienda para turismo rural en la Carretera de la Peraleda s/n de Toledo, suelo no urbanizable de especial protección del Plan General de Ordenación Urbana 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 41/19 TO).
9. **Calificación urbanística para la ejecución de una instalación fotovoltaica para riego solar en la parcela 48 del polígono 13, en suelo rústico no urbanizable de especial protección, subcategoría 54 agrícola, del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete).** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 19/20 AB).
10. **Calificación urbanística para ampliar una planta secadero de orujo, sita en varias parcelas, en suelo no urbanizable de especial protección forestal, subcategoría 55, del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete).** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 24/20 AB).
11. **Calificación urbanística para construcción de nave destinada al almacenamiento de maquinaria agrícola en la parcela 55 del polígono 83, en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 31/20 AB).



12. **Calificación urbanística para reparación de cubierta y fachada en vivienda ubicada en la finca “Casa Alta” de Santa Ana, en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 32/20 AB).
13. **Calificación urbanística para instalación de un área de servicio en el p.k. 238,150 de la A-4, margen izquierda, situada en la parcela 58 del polígono 42, del término municipal de Almuradiel (Ciudad Real).** Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 10/19 CR).
14. **Calificación urbanística para instalación de una estación de gas natural (GNL) para vehículos 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 20/20 CR).
15. **Calificación urbanística para instalación de una estación de gas (GNL) en el área de servicio “Uclés”, situada en la autovía A-3, p.k. 90, en el término municipal de Villarrubio (Cuenca).** Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 7/20 CU).
16. **Calificación urbanística para ejecución de línea eléctrica de media tensión desde ST de Villanueva de la Torre a CR del Sector SUR-R6, en suelo no urbanizable de especial protección 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 25/20 GU).
17. **Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I.3 “Los Argallones” del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara).** Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 02/20 GU).
18. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU. (Exp.: RES. PAU 13/20 GU).
19. **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 10 de septiembre de 2020.**

Antes de aprobar el acta de la sesión anterior, el Vicepresidente Primero, actuando en sustitución del Presidente, se dirige a los asistentes agradeciéndoles su presencia. A continuación, da por leída el acta 5/2020, correspondiente a la sesión celebrada el 10 de septiembre 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. Dación de cuenta de la Ley de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.

El Vicepresidente primero de la Comisión expone el punto segundo del orden del día manifestando que se ha presentado la Proposición de Ley de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas presentada por los Grupos Parlamentarios Socialista y Ciudadanos, que surge ante la necesidad de incorporar en la normativa de ordenación territorial y urbanística las innovaciones normativas que se han ido produciendo a lo largo de estos años, en especial la incorporación de los principios de desarrollo sostenible previstos, entre otros, en los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030 y las Agendas urbanas europea y española, así como la de dar respuesta adecuada a las necesidades que se suscitan a diario por parte de la ciudadanía en materia de ordenación territorial y urbanística, que se ha visto acentuada por una especial situación derivada de los efectos sanitarios, sociales y económicos originados por la pandemia del Covid-19, manifestando que, una vez sea calificada y publicada en el Boletín Oficial de las Cortes de Castilla-La Mancha, se dará traslado a todos los miembros para su conocimiento. Durante la intervención se incorporan a la reunión el representante de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas y D. Emilio Díaz Bravo.

Continúa su exposición manifestando que, con independencia de la revisión completa de la LOTAU que está en periodo de licitación, esta Ley persigue tres grandes objetivos: una mayor dinamización de la actividad económica de la Región a través de una simplificación de trámites administrativos y agilización de trámites, de tal forma que se eliminen trámites superfluos que permitan que las empresas se instalen en nuestra Región o amplíen sus instalaciones; desde un punto de vista más urbanístico, la reactivación del sector de la construcción de la vivienda, especialmente, en pueblos pequeños, así como la reactivación de solares paralizados y la consecución de una mayor oferta de viviendas asequibles para el conjunto de la población; y, por último, la potenciación del desarrollo de nuestros pequeños municipios como medida para afrontar el reto demográfico. Para ello se introducen sesenta y una innovaciones al TrLOTAU, pasando a exponer sucintamente las más relevantes, entre ellas, la adecuación de la regulación de la reserva de suelo para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública; la innovación en la regulación de las dotaciones de aparcamiento y zonas verdes en actuaciones industriales; la flexibilización de los regímenes de autorizaciones provisionales y fuera de ordenación; una nueva regulación de la comunicación previa y la declaración responsable, ampliando su ámbito de aplicación a nuevos escenarios como son, entre otros, los relativos a la primera ocupación, los cambios de usos permitidos por el planeamiento y la instalación de ciertas instalaciones de energías renovables, como las fotovoltaicas «de uso doméstico» y las de recarga de vehículos eléctricos; la ampliación de los fines de los patrimonios públicos de suelo, posibilitando que se refieran también a nuevas actuaciones demandadas principalmente desde el ámbito municipal como la ejecución de sistemas locales, la





regeneración y renovación urbana, y el cumplimiento de objetivos de desarrollo sostenible y lucha contra la despoblación y la mejora de todo el conjunto del medio rural; las innovaciones en la tramitación de proyectos en suelo rústico a través de la calificación urbanística, como la exención de su solicitud para pequeñas actuaciones de mera conservación y mantenimiento de edificaciones existentes, el ajuste en las cuantías y determinación del canon urbanístico devengado por ciertas actuaciones en suelo rústico y la supresión de trámites reiterados en procedimientos urbanísticos y otros como los ambientales.

Y, por último, medidas de apoyo a los pequeños Municipios, tales como: la redistribución de las plusvalías generadas en desarrollos urbanísticos de ciertas dimensiones en grandes municipios de nuestra Comunidad en favor de políticas que tengan al ámbito rural y a los pequeños municipios como especiales beneficiarios de aquellas; medidas específicas de apoyo técnico, junto a las Diputaciones provinciales, para la realización de los informes preceptivos para el otorgamiento de licencias urbanísticas, paliando así la carencia de recursos humanos de que muchas veces puedan adolecer muchos de nuestros ayuntamientos, así como la posibilidad de que la Administración Regional acuerde la colaboración en la redacción de instrumentos de planeamiento general que corresponden a los municipios; medidas de flexibilización para municipios que aún no cuentan con un instrumento de planeamiento general, como es la que permite parcelaciones urbanísticas en suelo urbano cuando formen parte de operaciones sucesorias mortis causa; la regulación de las reservas de suelo dotacional de los planes de delimitación de suelo urbano que pasa a flexibilizarse profundamente al determinarse en función de las que resulten adecuadas para cubrir en cada caso las necesidades de la población en cuestión; o la regulación, a petición expresa de los Colegios Profesionales de Castilla-La Mancha representados en las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a los que agradece su colaboración, de la figura de los núcleos rurales tradicionales no irregulares resolviendo un vacío que dejaba a éstos, nuestras tradicionales aldeas, en una especie de «limbo urbanístico».

Así mismo, agradece la implicación en la redacción de esta norma a todas las instituciones representadas en esta Comisión Regional, a la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha y a los Colegios profesionales anteriormente referidos, así como al Notarial y de Registradores, haciendo extensivo su agradecimiento y colaboración a otros profesionales que participan en todas las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Región, que con su colaboración han enriquecido mucho el texto, así como a los técnicos de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

Y, para finalizar, expone que la norma prosigue la tramitación en sede parlamentaria, indicando que una vez que se produzca la publicación en el Boletín Oficial de las Cortes de Castilla-La Mancha de la Ley se hará llegar a todos los miembros de la Comisión Regional para su conocimiento, y, en su caso, la posibilidad de remitir a la Consejería de Fomento todas aquellas aportaciones que estimen oportunas para hacérselas llegar a los grupos parlamentarios.

3. Presentación de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha.

Prosigue con su intervención D. José Antonio Carrillo Morente para exponer el punto siguiente punto del orden del día como dación de cuenta de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha, en vigor tras su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha nº 152, de 31 de julio de 2020, cuya regulación en materia urbanística



incide, entre otras, en el régimen de convocatorias y sesiones de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo en aquellos supuestos en los que se deba informar un proyecto prioritario, participando a los miembros de la presentación de una primera solicitud de declaración de proyecto prioritario relativo a un Programa de Actuación Urbanizadora para uso industrial de almacén-logístico para el municipio de Seseña (Toledo), que en estos momentos lo está tramitando la Unidad de Seguimiento Empresarial. En este punto, se incorporan a la sesión D. Fernando Acedo-Rico y los representantes de las Consejerías en materia de agricultura y de protección ciudadana.

4. Modificación Puntual nº 17 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según los artículos 10 y 36 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 20/20 TO).

A continuación, toma la palabra la Ponente, Dª Virginia Cavia Cuesta, que inicia la exposición del cuarto 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 14 de octubre de 2020, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa, previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento-Pleno. Durante la intervención se incorporan a la reunión los representantes de las Consejerías competentes en materia de agricultura y de protección ciudadana, así como D. Fernando Acedo-Rico Henning.

El presente expediente tiene por objeto la modificación del Sector SUB CO 10 del POM, Veredilla III, para la desafectación de parte del vial público SL-VIAL B15 y del Sistema Local SL-DEIS y para el cambio de calificación del viales públicos SL-VIAL B14 y SL-VIAL B15 (parte), de los sistemas generales dotacionales de equipamientos e infraestructuras SG-DEIS 23 y SG-DEIS 24 (parte), y del sistema local dotacional de equipamientos e Infraestructuras SL-DEIS 09; para la generación y ampliación de las zonas verdes existentes, así como reordenación del sistema local viario y sistema general dotacional de equipamientos e infraestructuras del ámbito de la modificación propuesta; incluyendo el cambio de calificación de la MANZANA 22 de uso industrial a terciario. La finalidad perseguida con esta Modificación Puntual es permitir conformar una gran manzana, necesaria para absorber la demanda existente, a fin de que tengan cabida empresas demandantes de parcelas de gran superficie de suelo en el Sector.

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 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.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 17 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), con las siguientes consideraciones:

Se consideran justificados los cambios de calificación de los suelos propuestos, que afectan tanto a sistemas generales como a sistemas locales, sin que la modificación suponga un incremento de



aprovechamiento en la desafectación del dominio público, y dándose cumplimiento a los estándares de calidad urbana, si bien, se deberá tener en cuenta que:

- Los diferentes archivos pdf deberán denominarse con los documentos que incorporan, debiendo constar la Modificación de los documentos de información, ordenación y refundición establecidos en el Reglamento de Planeamiento y en la NTP para homogeneización de los planes.
- Se deberá incorporar un cuadro resumen general comparativo de la ordenación actual y la propuesta, con la diferencia entre las superficies y calificaciones del suelo afectadas por la modificación.

Tras la aprobación inicial por el pleno del Ayuntamiento de Illescas se deberá remitir a la Consejería de Fomento el expediente completo y tres copias del documento técnico en papel y en soporte digital, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del POM, interesando su aprobación definitiva, ya que aunque el Plan de Ordenación Municipal de Illescas contiene la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la Ordenación Estructural OE, y la Ordenación Detallada, OD, al suponer una modificación de la estructural la aprobación definitiva corresponde a la persona titular de la Consejería de Fomento.

Así mismo, se recuerda que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 153.2 del Reglamento de Planeamiento, es preceptiva la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno de una versión completa y actualizada del Plan de Ordenación Municipal de Illescas, por lo que se deberá aportar un documento refundido global, que incluya todas las innovaciones aprobadas hasta la fecha, tanto las correspondientes a Modificaciones Puntuales como las derivadas de otros Planes de Desarrollo.

Toda la documentación refundida deberá presentarse en el mismo formato y con las mismas características que el documento original del POM.

Además, de conformidad con el apartado 3.6 del Decreto 178/2010 NTP para homogeneización de los planes, se deberá aportar la documentación en soporte digital editable, especialmente la documentación gráfica, en formato shp o dwg georreferenciado».

5. Modificación Puntual nº 51 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, en el ámbito de la UE-17, Fábrica de Harinas. Informe según los artículos 10 y 36 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/20 CU).

La Ponente, D^a 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 13 de octubre de 2020, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa, previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento-Pleno.

El ámbito objeto de la presente modificación es la unidad de ejecución UE-17 "Fábrica de Harinas" del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, de 9.109,44 m², así como la parte del vial de sistema general "VG-14" que aún no ha sido obtenida ni ejecutada por el Ayuntamiento, de 1.607,44 m², y su

objeto es la redelimitación, o cambio de uso de residencial a terciario y de ordenación de la unidad de suelo urbano no consolidado de la UE-17 previsto en el Plan General, actualmente sin ejecutar, y donde se ubica la Fábrica de Harinas. Con la modificación se plantea primero, el traslado de la industria harinera existente, y segundo, generar suelo urbano de uso terciario para satisfacer la demanda real de suelo de este uso, que permitiría la implantación de nuevas actividades económicas, además de solucionar el problema de la ejecución de la parte del vial de sistema general que aún queda pendiente.

Toma la palabra D. Juan José Ramón Vindel, Presidente de la Demarcación de Cuenca del COACM para enfatizar la importancia y necesidad de realizar esta actuación, que está en fase de concierto.

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 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.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR favorablemente la Modificación Puntual nº 51 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, en fase de concertación administrativa, al considerar justificada la innovación propuesta, dado que con la ejecución del planeamiento se solucionarían los problemas existentes en la actualidad, en concreto el traslado de la industria y la ejecución del viario de sistema general, teniendo en consideración que:

- Se deberá completar la ficha del Sistema General VG-14, con la especificación de que la urbanización es a cargo del PAU “de la UE 17”, así como completar los costes correspondientes, ya que se han analizado en la memoria de viabilidad económica.
- Se deberá actualizar la Memoria con el ámbito y las superficies totales, pues se observa que en la documentación gráfica de la misma no se ha incluido el área de la rotonda de la calle Hermanos Becerril, que sí se incluye correctamente en los planos, desconociéndose si las superficies recogidas en aquélla incluyen o no la zona de la rotonda.

Tras la aprobación inicial de la Modificación Puntual, el Ayuntamiento de Cuenca deberá solicitar la aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, según dispone el artículo 37 del TRLTAU, y el 136.3 del RP, 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».

6. Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector Industrial S.UB.PE.08, Cárcavas II, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/20 TO).

La Ponente, D^a Virginia Cavia Cuesta, da cuenta del sexto punto del orden del día manifestando que el presente Plan Parcial de Mejora forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Cárcavas II, aprobado por el Ayuntamiento de Illescas con fecha de 14 de junio de 2006, y tiene por objeto la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector industrial S.UB.PE.08, Cárcavas II, en lo relativo a la innovación de la ordenación recogida en el Plan de Ordenación Municipal y de las parcelas destinadas a zonas verdes.

Las obras de urbanización del citado PAU del Sector Cárcavas II aún no han concluido, pues falta por ejecutar la rotonda de sistema general SG.V01 de enlace con la A-42, así como diversas operaciones menores como arreglos de viales, señalización y estado final de la urbanización, por lo que se propone la modificación de la ubicación del sistema general actual, desviándolo hacia el lindero este de la parcela resultante, planteándose la eliminación de los viarios interiores para generar una gran parcela central, ante la demanda actual de grandes superficies para uso industrial de almacén-logístico. Durante la intervención, se incorpora D. Serapio Cabañas Páez.

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 establecido en el artículo 38.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 139.2 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector Industrial S.UB.PE.08, Cárcavas II, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), que modifica la ordenación recogida en el Plan de Ordenación Municipal, recogiendo las siguientes observaciones:

- Se deberán revisar y actualizar los documentos según el denominado 20201009_Diligencia_1 de 11. REFUNDIDO AGOSTO CRU-1-1 diligenciado de aprobación inicial, junto con la “corrección de erratas”, ya que afecta a la zonificación y superficies del sector, debido a que las aclaraciones y correcciones NO se han incorporado en el documento del Plan Parcial de Mejora.
- Se deberá sustituir el término “minusválidos” (en la página 64 del “Refundido” sigue apareciendo varias veces).
- Se deberá corregir en la página 88 del documento “Refundido” la superficie de 83.832 m² de zonas verdes del Plan Parcial, por 82.832 m².

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la innovación de las zonas verdes propuesta, teniendo en consideración que con la nueva ordenación se superan tanto la





superficie exigida en aplicación de la normativa urbanística vigente como la definida en la actualidad en el propio POM, reduciéndose la edificabilidad total del sector y justificándose así mismo el traslado de la zona verde 8 por el propio diseño del viario.

El expediente deberá remitirse al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen, una vez se haya obtenido el informe correspondiente de medio ambiente.

Una vez subsanado según las observaciones anteriores, y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Illescas, se deberá remitir el Plan Parcial de Mejora debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida del POM prevista en el artículo 39.9 del TRLOTAU y 121.4 del Reglamento de Planeamiento.

Toda la documentación refundida deberá presentarse en el mismo formato y con las mismas características que el documento original del POM y aportarse en soporte digital editable, especialmente la documentación gráfica, en formato shp o dwg georreferenciado, de conformidad con el apartado 3.6 del Decreto 178/2010 NTP para homogeneización de los planes».

7. Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 7 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo). Informe según el artículo 39.5 del texto refundido de la LOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 21/20 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 14 de octubre de 2020, señalando que este expediente se informa previamente a su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, al tratarse de la legalización de una actuación urbanizadora irregular.

El presente expediente plantea la modificación de las parcelas ubicadas al norte del sector, para eliminar los viarios locales previstos y generar una única parcela que abarque toda la manzana, manteniendo el aprovechamiento actual. Con la modificación se legalizan las construcciones ejecutadas.

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 establecido en el artículo 39.5 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 120.3 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.k) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la regularización que supone la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 7 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo), pues se consideran justificadas las innovaciones propuestas, entre ellas el cambio de calificación de sistemas locales viarios, ya que se plantean con el objetivo principal de flexibilizar la ordenación y la regulación para posibilitar la implantación de actividades, sin que las modificaciones supongan un incremento de aprovechamiento en la desafectación del dominio público, y dándose cumplimiento a lo establecido en el art. 39.2 del TRLOTAU, manteniéndose tanto la zona verde como el comercial previstos.

El Ayuntamiento de Seseña deberá completar el trámite de información pública y concertación interadministrativa previamente a la aprobación del expediente y, una vez aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Seseña, se deberá remitir la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 7 debidamente diligenciada, incluyendo la documentación refundida de las Normas Subsidiarias prevista en el artículo 39.9 del TRLOTAU y 121.4 del Reglamento de Planeamiento».

8. Calificación urbanística para obras de acondicionamiento de vivienda para turismo rural en la Carretera de la Peraleda s/n de Toledo, suelo no urbanizable de especial protección del Plan General de Ordenación Urbana 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 41/19 TO).

La Ponente da cuenta del octavo 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 15 de octubre de 2020, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional porque la ejecución de la actuación pretendida afecta al suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección para la realización de obras de acondicionamiento de una vivienda existente en una parcela de 27.507 m² sita en la Carretera de la Peraleda de Toledo, junto al Hospital Nacional de Parapléjicos, para uso de turismo rural, sin ampliar las construcciones existentes de una y dos plantas, con una superficie total construida de 1.297,00 m².

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Interviene en este punto D. Fernando Acedo-Rico Henning para hacer constar la necesidad de que el Ayuntamiento debe proceder, en este caso, a realizar la repartición inversa.

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 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 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 el acondicionamiento de edificaciones existentes para uso de turismo rural, en la parcela de 27.507 m² sita en la Carretera de la Peraleda s/n de Toledo, de acuerdo con las características del proyecto presentado por D. Francisco García Yuste, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso	Terciario de turismo rural
Emplazamiento	Carretera de la Peraleda s/n, parcela con referencia catastral 0245601VK, en el término municipal de Toledo
Clasificación del suelo	Suelo no urbanizable de especial protección del PGOU de Toledo

Sup. parcela	27.507 m ²
Sup. Vinculada a calificación	27.507 m ²
Construcciones	Las existentes, con una superficie total construida de 1.297,00 m ²

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las que se establezcan en los informes o autorizaciones preceptivos de los diferentes Organismos.

Asimismo, el Ayuntamiento de Toledo deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponden 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 un 2% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación municipal, en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del 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 Toledo 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».

9. Calificación urbanística para la ejecución de una instalación fotovoltaica para riego solar en la parcela 48 del polígono 13, en suelo rústico no urbanizable de especial protección, subcategoría 54 agrícola, del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete). Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 19/20 AB).

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 14 de octubre 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 Hellín es un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

Esta actuación tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico de reserva y suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola del POM de Hellín (Albacete) para la instalación de un



sistema solar fotovoltaico para el bombeo en la parcela 48, del polígono 13, paraje Peñarrubia, del citado término municipal. Con esta actuación se pretende mejorar la eficiencia energética y medio ambiental en el sistema de riego actual. La instalación generadora estará constituida por un sistema de paneles fotovoltaicas y un sistema convertidor de frecuencia de alimentación directa a la electrobomba como sistema de suministro alternativo. La instalación estará compuesta por un campo de 1.156 paneles fotovoltaicos.

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 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 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 ejecución en la parcela 48, del polígono 13, del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), de una instalación fotovoltaica para riego solar, de acuerdo con las características del proyecto promovido por D. Juan Olivares Fernández, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Dotacional privado equipamiento energético. La instalación de una instalación fotovoltaica para bombeo solar.
<i>Emplazamiento</i>	Parcela 48 del polígono 13 en el término municipal de Hellín (Albacete)
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rústico de reserva (subcategoría 60), y suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola (subcategoría 54).
<i>Sup. parcela</i>	671.589 m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	<i>La ocupada por la instalación fotovoltaica</i> 2023 m ² .
<i>Construcciones</i>	Instalación fotovoltaica para bombeo de agua para riego de finca agrícola.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Hellín (Albacete), de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLTAU y 17 del





RSR). Asimismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.

- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

10. Calificación urbanística para ampliar una planta secadero de orujo, sita en varias parcelas, en suelo no urbanizable de especial protección forestal, subcategoría 55, del Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete). Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 24/20 AB).

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, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional dado que la actuación propuesta afecta a suelo rústico no urbanizable de especial protección y Hellín es un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho, y 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 14 de octubre de 2020. Indica que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 25 de noviembre de 2019, adoptó el acuerdo de informar favorablemente la solicitud del Ayuntamiento de Hellín sobre exención del porcentaje máximo para una ocupación del 20,24 % de la ampliación y modificación de la planta secadero de orujo de aceituna, en suelo rústico no urbanizable de especial protección, sita en las parcelas 282, 10, 13 y 259 del polígono 91, del citado Municipio.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección para la regularización de las instalaciones construidas para ampliar la capacidad de almacenamiento de la materia prima en las parcelas 10, 13 y 259, del polígono 91, del término municipal de Hellín, y modernizar las instalaciones existentes para adaptarlas a las exigencias del mercado, mediante la construcción de nuevos embalses y la capacidad de extracción de aceite con la instalación de un segundo secadero rotativo. La superficie catastral total es de 170.515 m².





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 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 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR calificación urbanística para la ampliación de una planta secadero de orujo sita en varias parcelas del polígono 91 del término municipal de Hellín (Albacete), en suelo no urbanizable de especial protección forestal, de acuerdo con las características del proyecto promovido por Orujos Los Llanos S.L, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso	Planta secadero de orujo de aceituna. Instalaciones de naves y balsas.
Emplazamiento	Polígono 91, parcelas 282,259,13 y 10.
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Forestal, Subcategoría 55.
Sup. parcela	Superficie total catastral de las parcelas (170.515 m ²).
Sup. Vinculada a calificación	Superficie total de las instalaciones de la planta secadero de orujo en la parcela 282 del polígono 91, (34.506,26 m ²).
Construcciones	Edificación Existente: 8.017,91 m² Balsas y patio hormigonado: 26.488,35 m² Total: 34.506,26 m²
Ocupación	Total, edificación (8.017,91/170.515)=4,7%, Menor del 80% Total, ocupación (34.506,26/170.515)=20,24%, Menor del 80%
Altura máxima	1 planta
Retranqueos	> 15 m a eje de caminos > 5 m. a linderos de la finca

Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del 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 TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

11. Calificación urbanística para construcción de nave destinada al almacenamiento de maquinaria agrícola en la parcela 55 del polígono 83, en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 31/20 AB).

Dª Virginia Cavia Cuesta da cuenta del siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 14 de octubre de 2020, indicando que este expediente se informa por la Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero para la construcción de una nave agrícola destinada al almacenamiento de maquinaria agrícola en la parcela 55, polígono 83, del término municipal de Albacete, de 2.700,63 m² y forma trapezoidal. El cuerpo 1 se resuelve como una edificación diáfana cubierta a dos aguas con 30,00 m de luz y 60,00 m de fondo, altura de cornisa de 6 m y 8,50 m de altura de coronación. El cuerpo 2 se resuelve como una edificación diáfana y abierta con 15,00 m de luz y 60,00 m de fondo, altura de cornisa de 5,55 m y 7,50 m de altura de coronación.

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 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 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 agrícola destinada al almacenamiento de productos y maquinaria agrícola en el polígono 83, parcela 55, del término municipal de Albacete, en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, de acuerdo con las características del proyecto promovido por D. Salvador Aguilar Tercero, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	<i>Adscrito al sector primario. Nave almacén de uso agrícola</i>
<i>Emplazamiento</i>	<i>Polígono 83, parcela 55.</i>
<i>Clasificación del suelo</i>	<i>Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3). Interés agrícola y/o ganadero.</i>
<i>Sup. parcela</i>	<i>68.782 m².</i>
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	<i>28.000 m².</i>
<i>Construcciones</i>	<i>2.700,63 m²</i>
<i>Ocupación sobre superficie vinculada</i>	<i>Menor del 20% (9,65 %)</i>
<i>Altura máxima</i>	<i>6 m. a alero y 8,50 m a altura a coronación.</i>
<i>Retranqueos</i>	<i>109 m. a eje de camino y 12 m. a linderos</i>

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, en concreto, el del técnico de medio ambiente sobre la reforestación de la parcela, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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



La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del 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 Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

12. Calificación urbanística para reparación de cubierta y fachada en vivienda ubicada en la finca "Casa Alta" de Santa Ana, en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 32/20 AB).

La Ponente da cuenta del decimosegundo 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 del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, de 14 de octubre de 2020, indicando que este expediente se informa por la Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable protegido por su interés agrícola y/o ganadero del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para la reparación de fachada y retejada de la cubierta en la edificación sita en la finca "Casa Alta" de Santa Ana (Albacete), con una superficie construida de 131 m².

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 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 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 realización de obras de reparación de la fachada y retejado de cubierta de una vivienda existente sita en la finca "Casa Alta" de Santa Ana (Albacete), en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3, de acuerdo con las características del proyecto promovido por D. Bibiano García García, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso	Obras de conservación y mantenimiento en vivienda rural. Obras de reparación de fachada y retejado de cubierta de vivienda sin afectación estructural.
-----	---



<i>Emplazamiento</i>	Vivienda situada en la finca "Casa Alta".
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no Urbanizable Protegido por su interés agrícola y/o ganadero (CP-3).
<i>Sup. parcela</i>	No procede
<i>Sup. vinculada a calificación</i>	No se modifican las condiciones urbanísticas previas de la edificación objeto de las obras.
<i>Construcciones</i>	

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, 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 TRLTAU y 17 del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLTAU y 17 del RSR).
- 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).
- 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 Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

13. Calificación urbanística para instalación de un área de servicio en el p.k. 238,150 de la A-4, margen izquierda, situada en la parcela 58 del polígono 42, del término municipal de Almuradiel (Ciudad Real). Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 10/19 CR).

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 14 de octubre 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.





Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico de reserva para la instalación en la parcela 58, polígono 42, del término municipal de Almuradiel (Ciudad Real), de un área de servicio en el p.k. 238,150, margen izquierda, de la Autovía de Andalucía. El área de servicio constará de estación de carburantes, cafetería y restaurante. La estación de servicio se compone de una marquesina de estructura metálica que cubrirá toda el área de suministro, tres tanques de combustible enterrados de 60 m³ y cuatro aparatos surtidores. El edificio destinado a cafetería, restaurante, aseos y tienda de productos rápidos no perecederos dispone de una superficie útil de 653 m² y construida de 696 m².

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 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 área de servicio en el p.k. 238,150, margen izquierda, de la autovía de Andalucía A-4, parcela 58, polígono 42, del término municipal de Almuradiel (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto promovido por Negocios y Logística del Noroeste S.L., y el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Instalaciones integradas en área de servicio en el p.k. 238,150, margen izquierda de la A-4.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 42 parcela 58, del término municipal de Almuradiel (Ciudad Real)
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico de Reserva.
<i>Sup. parcela</i>	31.275 m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	16.284 m ² .
<i>Construcciones</i>	Estación de servicio y cafetería-restaurante en área de servicio en el p.k. 238,150 de la A-4.

Condiciones para su materialización

El Ayuntamiento deberá, 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 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, en concreto, el procedimiento medio ambiental correspondiente, 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 Almuradiel (Ciudad Real) expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

14. Calificación urbanística para instalación de una estación de gas natural (GNL) para vehículos 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 20/20 CR).

La Ponente da cuenta del decimocuarto 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 octubre 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.

La calificación urbanística se solicita para la instalación en el área de servicio “El Hidalgo”, sita en la parcela 155, del polígono 9º, del término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), de un depósito de suministro de gas natural licuado (GNL) para los vehículos que acceden a la estación de servicio. El sistema de suministro de GNL consta de una bomba criogénica, un acondicionador y un surtidor de GNL, además de las líneas que los comunican. El almacenamiento se efectuará en un depósito criogénico de 60 m³.

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 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 una estación de gas natural para vehículos en el área de servicio “El Hidalgo”, situada en la autovía A-4, p.k. 193,600, parcela 155 del polígono 90, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto promovido por Redexis Gas Servicios S.L., y el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras
<i>Emplazamiento</i>	Parcela 155 del polígono 90 del término municipal de Valdepeñas.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rustico de reserva y suelo no urbanizable de protección de vías de comunicación.
<i>Sup. parcela</i>	22.232 m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	22.232 m ² .
<i>Construcciones</i>	Instalación de suministro de gas natural para vehículos 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 por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valdepeñas, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá, 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 TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Valdepeñas expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

15. Calificación urbanística para instalación de una estación de gas (GNL) en el área de servicio “Uclés”, situada en la autovía A-3, p.k. 90, en el término municipal de Villarrubio (Cuenca). Informe según el artículo 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 7/20 CU).

Continua la Ponente con la exposición del siguiente 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 14 de octubre 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.

La calificación urbanística se solicita para la instalación en el área de servicio “Uclés”, sita en el P.K. 90, de la autovía A-3, Autovía del Este, en el término municipal de Villarrubio (Cuenca), de suministro de gas natural GNL para vehículos, que dispondrá de una zona de suministro, protegida por una marquesina metálica, formada por una isleta con un surtidor y dos puntos de suministro, y un cubeto de retención, donde estará situado el depósito y el resto de los equipos, con una capacidad de almacenamiento de GNL 80.000 lts. El cubeto de retención tendrá forma elíptica de 6 m de altura. Dentro del cubeto se diferencian dos espacios, el primero destinado a GNL donde se ubica el depósito y el resto destinado al sistema de BOIL OFF.

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 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 una estación de gas para vehículos en el área de servicio “Uclés”, situada en el P.K. 90, de la autovía A-3, en el término municipal de Villarrubio (Cuenca), de acuerdo con las características del proyecto promovido por la sociedad mercantil Autovía 3 S.L., y el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso</i>	Obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras Instalación de gas natural GLN para vehículos.
<i>Emplazamiento</i>	Área de servicio "Uclés", situada en el P.K. 90, de la autovía A-3, Autovía del Este, del término municipal de Villarrubio (Cuenca).
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rustico de reserva y suelo no urbanizable de protección de vías de comunicación.
<i>Sup. parcela</i>	15.518 m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	15.518 m ² .
<i>Construcciones</i>	Instalación de un surtidor de gas GNL para vehículos en el área de servicio "Uclés", situada en el P.K. 90, de la autovía A-3, Autovía del Este.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en el proyecto, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

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

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

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

16. Calificación urbanística para ejecución de línea eléctrica de media tensión desde ST de Villanueva de la Torre a CR del Sector SUR-R6, en suelo no urbanizable de especial protección 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 25/20 GU).

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 14 de octubre de 2020, señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional dado que la actuación propuesta afecta a suelos rústicos no urbanizables de especial protección pertenecientes a dos municipios, y ser uno de ellos, Azuqueca de Henares (Guadalajara) un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la ejecución de una línea eléctrica subterránea de media tensión desde la Subestación Transformadora de Villanueva de la Torre al Centro de Reparto del Sector SUR R6 de Azuqueca de Henares, que será cedida a Iberdrola Distribución Eléctrica SAU, para dar suministro eléctrico al Centro de Reparto de la urbanización del Sector SUR R6 de Azuqueca de Henares, sito en la calle Rafael Nadal, desde la subestación transformadora de Villanueva de la Torre. El trazado de la línea eléctrica discurre por terrenos clasificados como suelo rústico de reserva y rústico de especial protección (vía pecuaria y protección del paisaje) del POM de Villanueva de la Torre, y por terrenos clasificados como suelo rústico de reserva, rústico de especial protección de infraestructuras pecuarias y urbano consolidado del POM de Azuqueca de Henares. El presupuesto de ejecución material de la línea eléctrica es de 152.380 €, correspondiendo 30.574 € al tramo de Villanueva de la Torre, y 121.716 € al de Azuqueca de Henares.

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 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 ejecución de una línea eléctrica subterránea de media tensión desde la Subestación Transformadora de Villanueva de la Torre al Centro de Reparto del Sector SUR R6 de Azuqueca de Henares (Guadalajara), en suelo no urbanizable de especial protección, de acuerdo con las características del proyecto promovido por el Agente Urbanizador del Sector SUR-R6 del Plan de Ordenación Municipal de Azuqueca de Henares, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso	Dotacional privado de equipamiento de infraestructura energética.
-----	---



Emplazamiento	Terrenos pertenecientes a los términos municipales de Villanueva de la Torre y Azuqueca de Henares.
Clasificación del suelo	Suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental y suelo rústico de reserva.
Construcciones	Construcción del línea eléctrica subterránea de media tensión entre la ST de Villanueva de la Torre y el CR del Sector SUR-R6 de Azuqueca de Henares

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las correspondientes a las autorizaciones de los informes técnicos de los Ayuntamientos de Azuqueca de Henares y Villanueva de la Torre que obran en el expediente.

Asimismo, los Ayuntamientos de Azuqueca de Henares y Villanueva de la Torre deberán 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 TRLTAU 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 realizada en el término municipal respectivo en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLTAU y 33 del RSR)
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en cada municipio (artículo 63.1.2º d) del TRLTAU y 17 del RSR).
- 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).
- 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 las licencias municipales, resoluciones que serán notificadas a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberán pronunciarse los Ayuntamientos de Azuqueca de Henares y Villanueva de la Torre expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que darán debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

17. Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I.3 “Los Argallones” del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 02/20 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.

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

La Comisión, a la vista del informe jurídico de fecha 15 de octubre 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 LA NO PROCEDENCIA DE LA CONCESIÓN DE PRÓRROGA del plazo del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono I.3 del Suelo Industrial del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara), adjudicado a la mercantil Construcciones Manuel de Águeda e Hijos S.L, al entender que aquella se ha producido fuera del periodo de vigencia del plazo de ejecución del contrato vulnerando lo previsto en el artículo 100 del RGLCAP, de acuerdo con las consideraciones más abajo referenciadas.

No obstante, teniendo en cuenta el estado del desarrollo de la actuación, con el fin de evitar la lesión de los intereses públicos y para una mejor satisfacción de estos, y dada la viabilidad de la compleción de la actuación puesta de manifiesto por el Agente Urbanizador, se sugiere que se adopte la solución expuesta en el informe de la Abogacía del Estado 6/09 y utilizando el procedimiento previsto para las incidencias en la contratación se fije un nuevo plazo de ejecución del contrato. Todo ello siempre y cuando no se lesionen los intereses de terceros y se cumplan los procedimientos y requisitos establecidos legalmente.

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 (en adelante, TrLOTAU), Urbanística, normativa aplicable por ser la vigente en el momento de adjudicación del Programa, 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 TrLOTAU, 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 TrLOTAU dispone que:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*. Por tanto, dado que el PAU objeto del presente informe se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 3 de julio de 2006, resulta aplicable al régimen de prórrogas la normativa contenida en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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 establece al respecto 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 10 de septiembre 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 (TrLOTAU-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 establece que:

“1. La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos

de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido."

En el caso que nos ocupa, resulta procedente poner de manifiesto que, durante el trámite de información pública concedido a los interesados en el seno de la tramitación del presente expediente de prórroga, han presentado alegaciones:

1.- D. Juan Manuel de la Torre de Lope (2020-E-RC-99) mediante escrito de fecha de 24 de enero de 2020: manifiesta el interesado su oposición a la concesión de prórroga del plazo de ejecución de las obras de urbanización y solicitando su denegación en base a los siguientes argumentos:

- Señala que el convenio urbanístico suscrito el 8 de mayo de 2007, establece que el plazo de urbanización podrá prorrogarse por causa justa con el consentimiento propiedad y que el alegante no consiente la prórroga por lo que no puede concederse la misma. Asimismo, afirma que no existe justa causa que justifique la prórroga.
- Alega que el Agente Urbanizador lo que pretende es demorar la resolución del referido convenio y la ejecución del aval ante el incumplimiento.

La alegación formulada es objeto de análisis en el informe jurídico de 25 de septiembre de 2020 en el que se señala que la estipulación tercera del convenio prevé que el plazo de ejecución pueda prorrogarse por causa justa con el consentimiento de la Propiedad y el visto bueno del Ayuntamiento previo informe de la Comisión de la Comisión Regional de Urbanismo debiendo analizarse si la oposición de una superficie minoritaria del Sector I-3 resulta relevante y determinante a la hora de conceder, o no, la prórroga interesada por el Agente Urbanizador. A este respecto, considera el Consistorio que sobre los intereses particulares deben de primar los generales del municipio concretando aquellos en finalizar la obra de urbanización para que se permita la implantación de nuevas industrias en el municipio, aumentando de este modo el tejido industrial y mejorando los servicios que se pueden ofrecer a los vecinos.

No obstante, lo anterior, concluye el informe que el contenido de la referida estipulación deberá ser analizado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con la finalidad de concretar si resulta exigible contar con el 100% del consentimiento de la propiedad para otorgar la referida prórroga, o si tal consideración resulta del todo desproporcionada a fin de finalizar correctamente las obras de urbanización.

En cuanto a la concurrencia, o no, de justa causa que avale el posible otorgamiento de una prórroga, señalan que el Agente Urbanizador en su solicitud argumentó que la necesidad de otorgar una prórroga se sustenta sobre la grave crisis económica que afectó al sector inmobiliario dificultando la obtención de financiación dado que la totalidad de propietarios de terrenos integrados en la unidad de ejecución pagaron sus gastos de urbanización mediante aportaciones en terrenos.

Asimismo, y sobre la consideración de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora debe indicarse que no resulta oportuno pronunciarse sobre esta cuestión, puesto que nos encontramos ante la tramitación de una prórroga del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, de suerte que una vez finalice el presente procedimiento será el momento oportuno para analizar ese otro extremo.

2.- Dª: Pilar Marcela Paniagua Torres (2020-E-RC-171) mediante escrito de fecha de 4 de febrero de 2020: en el escrito formulado se procede a poner de manifiesto la conformidad con la concesión de



prórroga del plazo para la ejecución siempre y cuando exista un compromiso firme de su ejecución y avance de los trabajos.

Asimismo, alega que corresponde al Ayuntamiento la dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el Programa y proyectos aprobados, por lo que solicita que se ejercent las funciones descritas con el fin de garantizar la ejecución de la urbanización en el plazo solicitado.

Respecto al contenido de la alegación formulada, el Ayuntamiento señala que el Urbanizador en su escrito de alegaciones (RE-222) manifiesta su firme compromiso con la obra de urbanización.

En relación con la segunda alegación formulada resulta ser una transcripción de la estipulación cuarta del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Torija y el Agente Urbanizador en tanto que Adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial I-3 del POM de Torija, por lo que no cabe informar nada al respecto.

3.- D. Juan Manuel de Águeda Toledano, en representación de la mercantil Construcciones Manuel de Águeda e Hijos, (2020-E-RE-67) a través de escrito de fecha de 10 de febrero: señala el Agente Urbanizador en cuanto a la conformidad de los diferentes propietarios con la solicitud de prórroga formulada que se han aportado las comunicaciones enviadas a todos los propietarios en las que se les informaba de la solicitud efectuada a este Ayuntamiento, requiriéndoles para que, se manifestarán al respecto, entendiendo que, si no hacían una manifestación expresa, se entendía su aceptación. En este sentido manifiesta que una amplísima mayoría de propietarios, que representan un 99,18% del sector, han dado su visto bueno a la prórroga.

A este respecto, considera que únicamente se han opuesto tres propietarios que representan la propiedad del 0,82% del sector, sin alegar motivo alguno, simplemente, por la evidente animadversión mostrada a esta mercantil, por causas totalmente ajenas al proceso urbanizador

Asimismo, alega que en los últimos meses se ha ido avanzando de forma evidente en la ejecución de la obra, y se han presentado las correspondientes certificaciones de obra para su verificación, lo que muestra el claro compromiso del urbanizador de dar pleno cumplimiento a las obligaciones del convenio suscrito.

Respecto a las alegaciones formuladas por el Agente Urbanizador se señala en el informe jurídico de 25 de septiembre de 2020 que las mismas “vienen a reiterar y fundamentar la solicitud de prórroga del plazo de ejecución de las obras de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-3 del POM de Torija de suerte que nada tiene que informarse al respecto.”.

4.- Dª: Enriqueta Toledano de Lucas, D. Juan Manuel de Águeda Toledano y D. David de Águeda Toledano (2020-E-RC-222), mediante escrito presentado con fecha de 11 de febrero de 2020: los interesados ponen de manifiesto la firmeza del urbanizador en proseguir con el proceso de urbanización del sector. Alegan que en la zona hay otros sectores en los que ha quedado paralizada totalmente la actividad del urbanizador, y que en el sector I3 se ha seguido trabajando para conseguir que las obras concluyan. Consideran asimismo que la petición de prórroga para poder concluir dichas obras resulta congruente con el deseo del urbanizador de cumplir con sus compromisos, no solo en con el Ayuntamiento sino también con los propietarios.

En cuanto al contenido del escrito de alegaciones citado el Ayuntamiento señala que los argumentos esgrimidos vienen a reforzar la solicitud de prórroga del plazo de ejecución de las obras de urbanización



del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I-3 del POM de Torija de suerte que nada tiene que informarse al respecto.

El contenido de las alegaciones efectuadas ha sido objeto de análisis y respuesta en el informe jurídico de fecha de 25 de septiembre de 2020 en el que se concluye que:

Llegados a este punto, procede poner de manifiesto, en cuanto a los requisitos a los que hace referencia el artículo 100 RGLCAP, y, más concretamente, en referencia a los plazos para solicitar la prórroga de la ejecución del PAU, que tal y como se recoge en los antecedentes del presente informe, en la estipulación primera del Convenio Urbanístico de 8 de mayo de 2007, suscrito entre el Ayuntamiento de Torija y la mercantil urbanizadora Construcciones Manuel de Águeda e Hijos S.L., el plazo de ejecución de las obras de urbanización del PAU del Sector S-3 del POM de Torija se fijaba en veinticuatro meses, debiendo comenzar las mismas en el plazo de tres meses contados desde la plena disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para ello, que se entendería obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación, lo que según informe jurídico municipal, de fecha 25 de septiembre de 2020, se habría producido con fecha 10 de octubre de 2017. Por tanto, teniendo en cuenta el plazo establecido en el convenio, el plazo máximo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora objeto del presente informe vencía el 10 de octubre de 2019.

De todo lo anterior se desprende que, pese a que la solicitud se ha formulado dentro del plazo de vigencia del contrato, no se han cumplido los requisitos exigidos por la normativa contractual para proceder a la ampliación, puesto que la citada normativa exige, asimismo, que la decisión que tome la Administración actuante respecto de la concesión de la prórroga del plazo de ejecución solicitada se produzca antes de la terminación del mismo, habiendo finalizado dicho plazo, tal y como ya hemos señalado, el 10 de octubre de 2019.

Por otro lado, y respecto al segundo requisito previsto en el artículo 100 RGLCAP relativo a la ausencia de culpa del Agente Urbanizador en el incumplimiento de los plazos de ejecución, en la solicitud formulada se justifica que: *"Han sido muchas las dificultades con las que se ha encontrado este Agente Urbanizador para poder completar sus obligaciones urbanísticas, desde modificaciones legislativas que afectaban a la normativa medioambiental, urbanística, de carreteras o de movilidad, hasta obligaciones impuestas por otros organismos, como la Demarcación de Carreteras, que provocaron una modificación del Plan Parcial, con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación y el consiguiente comienzo de las obras de urbanización. [...] Además, durante este tiempo se ha sufrido una gravísima crisis económica que ha afectado de forma especialmente dura al sector inmobiliario-industrial, tanto es así que el legislador autonómico se ha hecho eco de la realidad existentes introduciendo la posibilidad de suspensión de la ejecución de los Programas de actuación urbanizadora [...]. No cabe duda que la suspensión temporal de los programas de actuación urbanizadora que ha determinado la paralización o, en su caso, ralentización de la ejecución de muchos de los PAU aprobados en Castilla La Mancha, los cuales se proyectaron siguiendo un modelo expansivo e intenso de los desarrollos urbanísticos, que no se corresponde con realidad económica y urbanística actual. La crisis económica provocó que, en el momento en el que se ofreció a los propietarios la opción de abonar en metálico o en suelo la urbanización, todos y cada uno de los propietarios optó por el pago en cuota de canje, sin que ninguno de ellos contribuya a la urbanización mediante aportación dineraria. Circunstancia esta que coloca al agente urbanizador en una situación más que excepcional. Esta circunstancia ha provocado que sea muy difícil para el urbanizador conseguir financiación para ejecutar las obras."*



A los citados motivos de inimputabilidad se hace referencia en el informe de Secretaría de 25 de septiembre de 2020, que los asume en su totalidad, entendiendo que la solicitud reúne los requisitos a los que hace referencia el artículo 100.1 RGLACP.

Finalmente, en cuanto a la exigencia introducida por la normativa urbanística autonómica respecto a que la prórroga sólo procederá por circunstancias excepcionales, en el citado informe de Secretaría, de fecha 25 de septiembre de 2020, se identifica como causas extraordinarias necesarias para conceder la prórroga la situación de crisis económica alegada por el Agente Urbanizador en su solicitud y la singularidad de la actuación en sí misma que consideran de interés público justificando el Ayuntamiento que : *“Debe destacarse cómo para los Ayuntamientos el desarrollo de su planeamiento es una cuestión de interés general, más aún cuando se habla del desarrollo de suelo industrial lo que posibilita la implantación de nuevas industrias redundando en un crecimiento sostenible del municipio.*

Asimismo, para el Ayuntamiento de Torija la finalización proceso urbanizador supone la obtención de un correcto desarrollo urbanístico y económico en el municipio.

Debe considerarse que, la no concesión de prórroga solicitada, muy posiblemente, ocasionaría la apertura del procedimiento de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora lo que resultaría del todo perjudicial para el interés general municipal atendiendo al retraso que sufriría el proceso urbanizador, perjudicando el desarrollo industrial y económico del municipio.

El propio Consejo de Estado considera preferible recurrir a medidas menos gravosas en pro del interés general municipal, a este respecto en su dictamen número 933/2009 de 9 de julio de 2009, consideró preferente modificar un contrato a resolver el mismo al destacar que:

“habida cuenta de que, si se procediese a la resolución del contrato y a una nueva licitación, no se obtendría ninguna ventaja desde el punto de vista técnico, ya que el contratista adjudicatario tendría que realizar las obras en los mismos términos previstos en el proyecto reformado, y se incurría en un gasto superior al que deriva de la modificación del contrato, a consecuencia del aumento de los costes derivado del aplazamiento en el tiempo de la nueva licitación”.

Así las cosas, el Consejo de Estado entiende preferente optar una medida menos gravosa como es la modificación del contrato, o como puede ser la concesión de un prorroga en la ejecución del mismo. No debe olvidarse que todo ello se sustenta en el principio de eficiencia administrativa establecido en el artículo 3.1.j) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

De conformidad con lo expuesto esta administración debe de manifestar su conformidad, con la oportunidad de prorrogar el plazo de ejecución de las obras de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector I.3, en atención al principio de eficiencia administrativa y al interés general operante en este caso concreto, y que no es otro que la obtención de un desarrollo urbanístico y económico del municipio”.

De todo lo expuesto, se concluye que no resulta posible prorrogar el plazo de ejecución del mismo hasta junio de 2021, tal y como solicita el Agente Urbanizador en su escrito al amparo de lo dispuesto en el citado artículo 100 del RGLCAP, pues dicho precepto exige que, en todo caso, la prórroga se acuerde mientras está vigente el plazo de ejecución pactado, y, en el supuesto que nos ocupa, tal y como ya hemos puesto de manifiesto al inicio del presente apartado, el mismo vencía el 10 de octubre de 2019.

TERCERA. - Finalmente, cabe poner de manifiesto las siguientes circunstancias que concurren en el expediente remitido:





- La voluntad municipal de continuar con el contrato por entender que la no finalización del mismo lesionaría gravemente el interés municipal ocasionando perjuicios para el municipio que vería imposibilitada la implantación a corto de plazo de nuevas industrias con las correspondientes consecuencias negativas sobre la economía local.
- El compromiso por parte del Agente Urbanizador con la finalización de las obras y el hecho de que en la actualidad queda acreditado por las certificaciones de obra aportadas que las obras de urbanización están en ejecución. En este sentido el informe técnico aportado verifica que están ejecutadas la totalidad de las partidas referentes al movimiento de tierra y explanación necesarias para la posterior ejecución del trazado de los viarios y conducciones enterradas de las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes de la condición de solar.
- El escaso tiempo que resta hasta junio de 2021, plazo propuesto por el Agente Urbanizador para la finalización de las obras.
- El apoyo mayoritario por parte de los propietarios a la solicitud de prórroga.

Todo lo expuesto determina que, en el supuesto objeto de informe pudiera invocarse la doctrina expuesta en el Informe 6/09 de la Abogacía del Estado. El informe aludido analiza las consecuencias que se derivan de la diferencia entre el plazo de duración y el plazo de ejecución de los contratos administrativos. De este último se precisa que sólo se cumple cuando se realiza la prestación pactada (con independencia de si esto ocurre antes o después de la fecha inicial señalada en el contrato) y que no se prohíbe la prórroga tácita. En especial se examina el caso en que la empresa contratista continúa "de facto" ejecutando el contrato pese a haber expirado el plazo y sin que la Administración, pudiendo legalmente hacerlo, lo haya prorrogado. Ante esta situación atípica (no regulada en la Ley) consistente en la ejecución de la prestación una vez finalizados los plazos previstos en el contrato la Abogacía del Estado sugiere proceder del siguiente modo: "Considerar que se está ante una de las «incidencias en la ejecución» a las que «con carácter general» se refiere el artículo 97 del RCAP, y aplicar el procedimiento genérico que en él se regula.

Lo anterior permitiría al órgano de contratación, previa audiencia del contratista e informes jurídicos y de la intervención, dictar una resolución en la que se fije un nuevo plazo para la ejecución de las obras.

Tal acuerdo tendría por objeto la fijación de un nuevo plazo para el contrato, y no, por tanto, una prórroga del plazo anterior (que es el acuerdo que, aplicando el artículo 100 del RCAP y antes de haber expirado el plazo, debería haberse dictado por la Administración si es que tenía el propósito de que la empresa contratista continuara la ejecución del contrato)."

En base a lo expuesto, puesto que la naturaleza del plazo en el expediente de referencia es de ejecución, teniendo en cuenta lo consignado en el informe urbanístico del Ayuntamiento, de 18 de julio de 2020, en el que se determina un porcentaje de ejecución del 25,21% del total de las obras de urbanización, con el fin de evitar la lesión de los intereses públicos y para una mejor satisfacción de éstos, podría resultar procedente considerar la propuesta de finalización de obras en junio de 2021 como un nuevo plazo de ejecución, no como una prórroga del convenio anterior puesto que como se ha señalado en los antecedentes no es posible jurídicamente pero si como la solución que sugiere la Abogacía del Estado en su informe 6/09.

Esta solución esta, ya ha sido contemplada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (sesión de 26 de junio de 2012 punto del orden del día 18, expte "Ampliación de plazo del Programa de Actuación Urbanizadora del Plan Parcial del Sector 01 "Campo de Oro" de Villaluenga de la



Sagra (Toledo) promovido por Promociones Inmobiliarias Yuncos S.L y sesión de 16 de noviembre de 2016 punto del orden día 4, expte "Ampliación del plazo de ejecución el Programa de Actuación Urbanizadora de la 4^a fase de la Urbanización Caraquiz" de Uceda (Guadalajara), sesión 27 de septiembre de 2017, punto del orden del día 5, expediente "Ampliación del plazo de ejecución del PAU del Sector "La Veredilla III", SUB CO 10 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo))».

18. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU. (Exp.: RES. PAU 13/20 GU).

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

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

La Comisión, a la vista del informe jurídico de 15 de octubre 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 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara), acordada a favor de la Agrupación de Interés Urbanístico Torija R-2, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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

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

diez días a los interesados, y se ha emitido informe jurídico con fecha 26 de agosto de 2020 e informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización con fecha de 30 de septiembre de 2020.

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

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

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector R-2 del Plan de Ordenación Municipal de Torija (Guadalajara).

Del expediente municipal remitido se constata que el Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Torija fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el artículo 114.1, letras d), f) y g), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TrLOTAU, así como en el artículo 111, letras e) (La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d) y g) (El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales), del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de aplicación supletoria, en concreto, por incumplimiento culpable del adjudicatario, puesto de manifiesto en la demora en la ejecución de las obras de urbanización, dentro de los plazos de ejecución previstos y una vez apreciada la imposibilidad de cumplimiento del plazo total, así como la conveniencia de evitar más dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público; concretándose tales incumplimientos en lo que a continuación se exponen:

caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, se señala que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 14 de noviembre de 2005, siendo el texto normativo vigente en esa fecha el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TrLOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *"Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 14 de noviembre de 2005, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 2 de marzo de 2020, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE-TrLOTAU).

SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE-TrLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Torija se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 2 de marzo de 2020, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de



1º) El convenio, firmado con fecha 26/06/2006, establece en sus cláusulas primera y tercera, el compromiso del urbanizador a iniciar las obras de urbanización dentro de los seis meses siguientes a la disponibilidad por el mismo de la totalidad de los terrenos, y a su total terminación, desde su inicio, dentro del plazo de treinta y seis meses. Por tanto, la fecha tope para finalizar las obras terminaba el 14/11/2009.

2º) No consta la existencia de Acta de Replanteo de las obras, y no se ha llegado a iniciar la ejecución de estas.

3º) La finalización de las obras y su recepción debería haberse producido antes del 14/11/2009, para lo que se exigía el preceptivo certificado final de obra, que a esta fecha no se ha presentado por el agente urbanizador.

4º) Se han incumplido los requerimientos técnicos respecto al Proyecto de Urbanización establecidos en el acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de 14/11/2005.

5º) Se ha incumplido la obligación de presentación de proyecto de repartelación contenido en el convenio urbanístico de 26/06/2006.

En relación con lo anterior, según certificación de la Secretaría del Ayuntamiento de Torija de 14 de julio de 2020, la AUI R-2 formula ante el registro municipal (NRE 2020-E-RC-608, de fecha 06/07/2020) escrito de alegaciones durante el trámite de información pública del procedimiento de resolución, en el que, entre otros, se hace referencia a los siguientes extremos:

- Que los sistemas generales han sido sufragados por el agente urbanizador, por lo que, en caso de resolución de la adjudicación del PAU y nueva adjudicación del mismo a un Agente Urbanizador distinto, deberán devolverse a la AIU R-2 por valor de 85.102,58€.
- Que el acuerdo de resolución municipal adoptado recoge la devolución parcial de la fianza, y no la devolución del importe total de los tres avales consignados.
- Que el Ayuntamiento ha actuado ilegalmente dejando en suspenso la ejecución del programa hasta la presentación de la modificación del Proyecto de Urbanización, puesto que ya estaba aprobado mediante el acuerdo aprobatorio del PAU de 14/11/2005, siendo responsable de la paralización de su ejecución.
- Que se proceda a la declaración de nulidad del Proyecto de Urbanización por no poderse presentar un Proyecto de Reparcelación sobre la base de otro proyecto que no sea el de urbanización aprobado.
- Que no todo incumplimiento contractual podrá dar lugar al derecho de la otra parte de resolver el contrato, y, en este caso, ha sido la propia Administración la que ha suspendido la posibilidad de ejecución mediante el acuerdo de suspensión y petición de modificaciones sobre el Proyecto de Urbanización anteriormente aprobado.

Que el Ayuntamiento es parte de la Agrupación al haber aportado terrenos municipales al desarrollo y, por tanto, está obligado a contribuir a los gastos del desarrollo, siendo incumplidor constante en el pago de sus cuotas y teniendo una deuda contraída de 18.288,46 €.

Las alegaciones expuestas son desestimadas mediante informe del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Torija, de fecha de 26 de agosto de 2020, en el que, tras analizar pormenorizadamente cada uno de los argumentos invocados, se concluye lo siguiente:

- Que el ordenamiento jurídico establece que los sistemas generales han de ser costeados por los propietarios de los terrenos, en este caso por la Agrupación de Interés Urbanístico, pues se encuentra constituida en su totalidad por el 100% de los propietarios que integran la Unidad de Ejecución.
- Que en el Ayuntamiento solo consta constituido un aval solidario, emitido por IberCaja a la Agrupación de Interés Urbanístico AIU Torija R-2, por un importe de 46.976 euros.
- Que la aprobación definitiva del PAU queda supeditada al cumplimiento por parte del urbanizador de las condiciones técnicas y jurídicas del Proyecto de Urbanización establecidas en el Acuerdo aprobatorio de 14 de noviembre de 2005, sin que hasta la fecha se haya producido la subsanación de estos extremos, a pesar de los reiterados requerimientos municipales efectuados al urbanizador en ese sentido, lo que ha motivado que se acuerde la suspensión de la ejecución del Programa hasta la presentación de la documentación requerida.
- En cuanto a la nulidad del Proyecto de Urbanización señala el Ayuntamiento que la actuación administrativa municipal no resulta subsumible bajo ninguno de los supuestos legales contemplados en el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que el Acuerdo de Pleno de adjudicación del Programa ya recogía de manera detallada las condiciones técnicas y jurídicas que debía cumplir el Proyecto de Urbanización y que debían ser objeto de subsanación.
- Que en este supuesto se dan las causas de resolución de la adjudicación del PAU recogidas en el artículo 111, letras e) y g), del TRLCAP, pues según el convenio urbanístico que rige el Programa, las obras de urbanización no se han llegado a iniciar, y se ha producido una demora en el cumplimiento del plazo total de ejecución de las mismas, que estaba fijado en 36 meses, pues debieron de estar concluidas el 14/11/2009, habiendo transcurrido, hasta la fecha, más de 12 años, sin que por parte del agente urbanizador se haya dado cumplimiento a las obligaciones y compromisos establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora.
- En cuanto a la responsabilidad municipal en la suspensión del Programa, destacan que la misma tiene causa en los sucesivos incumplimientos llevados a cabo por el Agente Urbanizador, en consecuencia, no debe apreciarse responsabilidad alguna por parte del Ayuntamiento en el incumplimiento de las previsiones contenidas en el convenio suscrito.

Una vez examinados y analizados los diferentes argumentos puestos de manifiesto por cada una de las partes, procede indicar, en primer lugar, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, que las determinaciones del artículo 114.1 del RAE-TrLOTAU sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó con fecha 14 de noviembre de 2005, las causas de resolución de la adjudicación del PAU, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en contra de la supletoriedad de esta norma señalada por el Ayuntamiento, cuyo artículo 111 recoge como causas de resolución en sus letras e) *"La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, párrafo d)"* y g) *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"*, ambas causas alegadas por el Ayuntamiento para resolver el presente Programa.

Por lo que respecta a la primera causa de resolución invocada por el Ayuntamiento y recogida en el artículo 111, letra e), del TRLCAP relativa a la demora en el cumplimiento de plazos por parte del



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

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

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

Desde la perspectiva expuesta, y teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presenta el PAU - obra y servicio -, parece lógico concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le sean de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última; y, a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras, le sean de aplicación las que afectarían a este último tipo de contrato. Dicho de otro modo, la operatividad de la exención de la causa resolutoria relativa a la demora en el cumplimiento de los plazos por el contratista, que se contempla en el artículo 167 del TRLCAP, sólo tendrá sentido en cuanto a la parte de la prestación que corresponde al agente urbanizador como gestor de un servicio público, pero no en la que deriva de su carácter de contrato de obra, en la que serán de aplicación, sin excepción, las causas resolutorias previstas en el artículo 111 de la misma norma.

En consonancia con esta interpretación el propio RAE-TrLOTAU ha venido a recoger posteriormente de forma expresa, y con notable similitud a la regulación que contempla la normativa de contratación, la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales como causa de resolución de la adjudicación del PAU (artículo 114.1, letra d), de dicha norma reglamentaria), salvando así la distorsión que, en cuanto a las causas de resolución de estos, provocaba la remisión única efectuada por la norma urbanística a las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del





sector público. En este sentido, la jurisprudencia ha realizado la importancia del cumplimiento de los plazos en el contrato administrativo, por tener este la condición de negocio fijo o negocio a plazo fijo, considerando procedente la resolución de los contratos administrativos cuando se produce un incumplimiento del plazo de ejecución. Así, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de octubre de 2000 [Ar. RJ 2000 8915], expresó que *"la doctrina jurisprudencial de este Tribunal y los dictámenes del Consejo de Estado (por todos, el dictamen núm. 44795 de 13 de enero de 1983 y 1191 de 25 de noviembre de 1993) subrayan que el plazo fijado para el cumplimiento de la prestación contractual, constituye el elemento básico de la relación jurídica establecida, de forma que cuando éste aparece como un elemento relevante, es una determinación esencial que no accesoria o agregada a la esencia de la prestación, de donde se desprende que si el plazo transcurrió, el contrato quedó sustancialmente afectado por dicha situación, y el incumplimiento resultó claramente imputable al contratista, resultando ajustado a derecho la resolución acordada por la Administración"*.

En este sentido, el informe técnico del Ayuntamiento de Torija, de 27 de noviembre de 2017, relativo a la evaluación del grado de cumplimiento de los requisitos técnicos y jurídicos establecidos en el acuerdo aprobatorio del PAU del Sector, verifica el incumplimiento de los siguientes plazos establecidos en el convenio urbanístico: «[...]»

- Primera: *"El Urbanizador, adjudicatario del PAU se compromete al cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en el plazo de treinta y seis meses"*. Se ha sobrepasado ampliamente el plazo descrito.
- Segunda: *"El Urbanizador asume el compromiso de presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación en el plazo de cuatro meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización"*. Se ha sobrepasado ampliamente el plazo descrito.»

Por su parte, el informe jurídico municipal, de fecha 26 de agosto de 2020, en relación con la segunda causa invocada por el Ayuntamiento para la resolución de la adjudicación del presente Programa, *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales"*, recogida en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, viene a concluir que en el presente supuesto concurren tres causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora: «[...]»

- i) *La demora en el cumplimiento del plazo de terminación del Programa imputable al urbanizador, apreciándose la imposibilidad del cumplimiento del mismo dentro del plazo total establecido, resultando justificada la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público.*
- ii) *El incumplimiento de una obligación contractual esencial, cual es el plazo previsto para la conclusión del Programa.*
- iii) *El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora, entre ellas, el incumplimiento de los requerimientos técnicos establecidos en el acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de 14/11/2005; así como el incumplimiento de la obligación de presentación del proyecto de reparcelación contenido en el convenio urbanístico de 26/06/2006."*

Por nuestra parte, indicar que, en cuanto a la causa de resolución recogida en la letra e) del artículo 111 TRLCAP, relativa al incumplimiento de plazos, el convenio urbanístico suscrito recoge en sus



estipulaciones Primera y Tercera, la obligación del Agente Urbanizador de iniciar las obras de urbanización dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que se hubiera obtenido la plena disponibilidad de los terrenos necesarios para su acometida, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, y a finalizarlas totalmente en el plazo de treinta y seis meses desde su inicio.

En el supuesto que nos ocupa, de la documentación obrante en el expediente se desprende que el Ayuntamiento no ha aprobado el Proyecto de Urbanización del presente Programa debido a las deficiencias técnicas que presentaba la documentación aportada, por tanto, entendemos que no es posible apreciar como causa de resolución el incumplimiento de plazos alegado por el Consistorio, dado que el desarrollo de la actividad de ejecución requerirá, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad de ejecución, según establece el artículo 109 del TRLTAU, la aprobación del planeamiento territorial y urbanístico idóneo, del Programa de Actuación Urbanizadora y de un Proyecto de Urbanización, no habiéndose cumplido en este caso ninguno de estos presupuestos, por lo que, en consecuencia, no es posible establecer una fecha concreta para el cómputo del inicio de las obras de urbanización y de su completa ejecución, fecha que, en todo caso, está indisolublemente vinculada a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que tampoco se ha producido.

Por otro lado, y en cuanto a la causa recogida en la letra g) del artículo 111 TrLCAP relativa al incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, cabe señalar que la obligación contractual principal contraída por la AIU R-2 mediante la suscripción del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Torija el día 29 de diciembre de 2006, es la de finalizar totalmente las obras de urbanización comprendidas en el Programa en el plazo de treinta y seis meses desde su inicio.

No obstante, conforme ha quedado acreditado mediante los informes municipales obrantes en el expediente, a pesar de los requerimientos municipales efectuados al Agente Urbanizador, a fecha de hoy la AIU R-2 no ha presentado la documentación técnica subsanada según lo indicado en el acuerdo de aprobación del PAU de referencia, que afectan al Proyecto de Urbanización y que han ocasionado que éste no se haya llegado a aprobar. Asimismo, tal y como hemos indicado, no consta la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Proyecto de Reparcelación, ni el acta de replanteo para el inicio de las obras de urbanización del Sector, no existiendo igualmente constancia de que se haya adoptado acuerdo de prórroga de ejecución del Programa, ni siquiera de petición o justificación alguna del Agente Urbanizador. Al respecto, cabe señalar que la falta de aportación por parte de la AIU R-2 de la documentación integrante del Programa correctamente subsanada conforme al acuerdo aprobatorio del PAU ha impedido que puedan comenzarse las obras de urbanización objeto del mismo, y, en consecuencia, que se realice el objetivo esencial del contrato, que no es otro que la completa urbanización del ámbito en cuestión, lo que constituye el incumplimiento de una obligación que no ofrece dudas en cuanto a su clasificación como esencial. En este sentido, cabe precisar que es doctrina plenamente consolidada la que declara causas de resolución del contrato de obras por incumplimiento de obligaciones esenciales la existencia de errores graves y sustanciales en el proyecto elaborado por el propio contratista (STS 15 de julio de 2002), circunstancia esta que concurre en el supuesto de hecho objeto de informe.

Por tanto, ha quedado debidamente acreditado en el expediente que concurre como causa de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 del POM de Torija el incumplimiento del Agente Urbanizador de las obligaciones esenciales del artículo 111.g) del TrLCAP.





Finalmente, en la resolución que declare la extinción del Programa, la Administración actuante deberá pronunciarse sobre si ese incumplimiento por parte del Urbanizador puede o no ser calificado como culpable dados los diferentes efectos que, en cuanto a los efectos de la resolución, comporta una u otra calificación. A estos efectos, se indica que en materia de contratación administrativa se ha venido realizando una identificación de la culpa con diligencia en semejantes términos a lo expuesto en el artículo 1104 del Código Civil. Así, el Dictamen nº 233/2007 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha no duda en señalar que el "elemento culposo exigido en el art. 113.4 TrLCAP" se "incardina en el concepto de culpa" según ésta es definida en el artículo 1104 del CC. Trasladando al ámbito administrativo este concepto puede afirmarse que existe un incumplimiento culpable del contratista cuando actúa sin la diligencia debida o, en palabras de algunos autores, cuando infringe lo que se denomina "diligencia promotora" entendida "como el deber de esfuerzo para conservar la posibilidad de que la prestación sea cumplida y para remover los obstáculos e impedimentos que a tal posibilidad puedan oponerse de acuerdo con los parámetros establecidos en el título constitutivo de la relación obligatoria o directamente en la ley". Esta diligencia debe entenderse que excede la del "buen padre de familia" y se vincula en términos por ejemplo como los de la Sentencia de la Sala 1^a del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2003, con la "exigida en la situación concreta a persona razonable y sensata correspondiente al sector del tráfico o de la vida social cualificados por la clase de actividad a enjuiciar."

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

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

En el presente caso, no procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que, en virtud del informe técnico de fecha 30 de septiembre de 2020, ni siquiera se han llegado a iniciar las obras de urbanización. En cuanto a las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), el acuerdo plenario de resolución del PAU determina la pertinencia de incoar el procedimiento para acordar una nueva programación de los terrenos en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya.

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





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

En este sentido, el acuerdo de pleno municipal de 3 de marzo de 2020 por el que se resuelve la adjudicación de Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 del POM de Torija establece expresamente, en el apartado cuarto del punto Tercero, la procedencia de la devolución de la garantía prestada por el agente urbanizador, por importe de 46.976 €.

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

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

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

19. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, expresando su agradecimiento a las Ponentes por su exposición, así como la presencia de todos los miembros asistentes. Toma la palabra el representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha para informar de la constitución en 2019 de la Agrupación de Arquitectos Urbanistas de Castilla-La Mancha y hacer un ofrecimiento expreso de colaboración tanto del COACM como de esta Agrupación a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, palabras que el Vicepresidente primero agradece, trasladando esa misma disposición tanto de la Comisión y de la Consejería de Fomento, deseándole mucho éxito en su labor.

Y no formulándose ningún ruego ni pregunta, se da por concluida la sesión siendo las once horas y cincuenta y cinco minutos del día dieciséis de octubre de dos mil veinte.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo. Cristina Gómez Sánchez

