

Acta 3/2022

## COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

### VICEPRESIDENTE PRIMERO:

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

### VOCALES:

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

D<sup>a</sup> Elena Álvarez Texidor, en representación de la Viceconsejería de Administración Local

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

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

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

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

D<sup>a</sup>. Ana Mascuñán Lletget, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

D. Ángel Manuel Leiva, en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras.

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

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

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

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

### ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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

### PONENTES:

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

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

### SECRETARIO:

D. Francisco Javier Granero Sánchez, Técnico Superior de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las doce horas y dieciocho minutos del día **29 de abril de 2022**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne mediante videoconferencia la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en primera convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.



## ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 28 de marzo de 2022.**
2. **Modificación Puntual nº 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.** Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 12/21 CR).
3. **Plan Parcial de Mejora de los polígonos 2 y 3 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las Normas Subsidiarias de Almagro (Ciudad Real).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 06/22 CR).
4. **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Plaza de los Descalzos en el ámbito de la Unidad de Actuación UE-1 del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según los artículos 38.3 del texto refundido de la LOTAU y 139.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 30/21 TO).
5. **Modificación de calificación urbanística para la construcción de nave almacén de aperos-maquinaria agrícola y establo de caballos en Santa Ana, en la parcela 132 del polígono 82, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 14/22 AB).
6. **Calificación urbanística para construcción de nave agrícola en Cinco Casas, en la parcela 53 del polígono 59, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 46/21 CR).
7. **Calificación urbanística para construcción de trastero agrícola en el polígono 37, parcelas 212 y 310, del término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 08/22 CR).
8. **Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SNP 07 "Ampliación El Ruiseñor" del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.** Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 3/22 GU).
9. **Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SS PP 40 "El Ruiseñor" del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.** Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 4/22 GU).
10. **Ruegos y preguntas.**

\* \* \*





Antes de proceder a dar cuenta del punto primero del orden del día, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes y presenta a D. Francisco Javier Granero Sánchez, Técnico Jurídico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, que actuará como Secretario de la presente Comisión en sustitución de la persona titular de la Secretaría, aclarando que se abstendrá expresamente en la deliberación y votación del punto cuarto del orden del día, referido a una actuación a desarrollar en Talavera de la Reina (Toledo), por concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23, letras a) y e), de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, dada su condición de Concejal de Planificación Urbana y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad. En el momento de empezar la reunión se encuentran conectados a la sesión todos los miembros que han confirmado su asistencia, por lo que al existir el quorum exigido, el Vicepresidente primero de la Comisión da paso al estudio del orden del día.

**1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 28 marzo de 2022.**

A continuación, el Vicepresidente primero da por leída el acta 2/2022, correspondiente a la sesión celebrada el 28 de marzo de 2022, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba con unanimidad en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos y D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana, 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. En este momento se incorpora a la reunión D. Fernando Acedo Rico Henning.

**2. Modificación Puntual nº 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 12/21 CR).**

Seguidamente toma la palabra D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos que pasa a exponer el segundo asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando este expediente se informa esta Comisión Regional con carácter previo a su aprobación definitiva.

El objeto de la Modificación Puntual nº 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real es, de acuerdo con la memoria justificativa aportada, adaptar la documentación del PGOU a las alturas existentes para el uso dotacional polivalente en la parcela sita en Ronda del Carmen, nº1 de Ciudad Real, con el fin de evitar que la edificación quede en situación de fuera de ordenación considerando que, para "adecuar estas instalaciones a un entorno urbano acorde con el uso de la parcela donde está situada buscando una mejora de la imagen de la ciudad", se van a llevar a cabo las obras de mejora necesarias para su nuevo uso administrativo. Además, se aprovecha esta modificación para actualizar los grados recogidos en el artículo 2.2.3.b) a los existentes actualmente tras modificaciones anteriores.





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

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

**“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 136.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo INFORMA FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual del nº 15 Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, consistente en la adecuación de la documentación del PGOU a las alturas existentes para el uso dotacional polivalente en la parcela con referencia catastral 9267053VJ1196N0001XK sita en Ronda del Carmen nº1 de Ciudad Real, si bien previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento de acuerdo con los artículos 37 del TRLOTAU y el 136.3 del Reglamento de Planeamiento, se debe aportar la hoja 757-15 del plano 3 “Calificación del Suelo” del PGOU con el nuevo grado BLQ SE 2 y otra copia en papel del documento técnico completo debidamente diligenciado de aprobación inicial, ya que sólo se ha aportado una.»**

Tras la exposición de la ponente, el Vicepresidente Primero aclara que la presente Modificación Puntual servirá para la futura ciudad administrativa de Ciudad Real, por lo que a continuación, D. Juan José Ramón Vindel, pide la palabra y, requiere aclaración sobre el procedimiento de aprobación, a lo que se contesta por el mismo que la presente modificación corresponde a la Comisión Regional, más aun desde la aprobación de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de simplificación urbanística y medidas urbanísticas.

D. Fernando Acedo-Rico Henning deja constancia que debe ausentarse de la reunión y delega su voto en el Director General de Planificación Territorial y Urbanismo, D. José Antonio Carrillo Morente.

**3. Plan Parcial de Mejora de los polígonos 2 y 3 del Sector Urbanizable Residencial S-10 de las Normas Subsidiarias de Almagro (Ciudad Real). Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 06/22 CR).**

A continuación, la Ponente inicia la exposición del tercer asunto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión de forma previa a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la emisión del correspondiente Dictamen.

Las Modificaciones que conlleva el Plan Parcial de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, respecto de los Polígonos 2 y 3 del Sector S-10, son las siguientes:

**1.- Redelimitación del Sector S-10:**

- Se excluye el Polígono P1 al estar ya desarrollado, por lo que se trataría de Suelo Urbano Consolidado.





- Se redelimitan los Polígonos P2 y P3, de forma que las nuevas superficies brutas correspondientes a cada uno de ellos son las siguientes:

- Polígono P2: 51.850,92 m<sup>2</sup>s
- Polígono P3: 5.977,00 m<sup>2</sup>s

- Se divide el Polígono P2 en dos Unidades de Actuación: UA-10a (PAU a desarrollar) y UA-10b.

Las nuevas superficies brutas de cada una de ellas son las siguientes:

- UA-10a, Fase 1 de ejecución: 18.799,12 m<sup>2</sup>s
- UA-10b, Fase 2 de ejecución: 33.051,80 m<sup>2</sup>s

Las dos nuevas Unidades de Actuación continuarán manteniendo la Densidad Máxima Residencial inicial, establecida en 36 Viv. /Ha., por lo que el número máximo para cada una de ellas será el siguiente:

- UA-10a: 68 viviendas.
- UA-10b: 119 viviendas.

2.- Reducción de la Edificabilidad Bruta Máxima para las dos Unidades de Actuación, pasando de 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s a 0,54m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, menor por tanto a 0,6m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

3.- Se reordenan las Zonas Verdes y las Zonas Dotacionales, adaptadas a las exigencias 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 técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA:**

« De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del 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, 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la innovación propuesta en el Plan Parcial de Mejora de los polígonos 2 y 3 de las NNSS de Almagro (Ciudad Real), respecto a los espacios libres previstos, al entender que la nueva ordenación redistribuye las Zonas Verdes de Sistemas Locales, al adaptarlos a las exigencias de la LOTAU, de forma equivalente y equilibrada entre las dos Unidades de Actuación, UA-10a y UA-10b, aísla la Subestación Eléctrica existente con zonas verdes, y embellece la entrada a la localidad de Almagro a través de la carretera de titularidad autonómica con la ubicación de las nuevas Zonas Verdes, garantizando, por ello, que la nueva ubicación, superficie y características morfológicas propuestas permiten el correcto uso y disfrute por los ciudadanos de Almagro.

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



4. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Plaza de los Descalzos en el ámbito de la Unidad de Actuación UE-1 del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo). Informe según los artículos 38.3 del texto refundido de la LOTAU y 139.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 30/21 TO).

Antes de proceder a dar cuenta del punto cuarto del orden del día, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tal y como informó al principio de la sesión, expone que por concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23, letras a) y e), de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y dada su condición de Concejal de Planificación Urbana y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, se abstendrá expresamente en la votación del mismo, por lo que únicamente dirigirá el debate

Continúa su intervención D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos con el siguiente punto del orden del día señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que la Comisión Regional emita informe preceptivo para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno sobre el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Plaza de Los Descalzos, en el ámbito de la Unidad de Actuación UE-1.

El reciente estudio histórico y etnográfico del Alfar de la Purísima, que acredita su excepcionalidad y desaconseja su demolición, conlleva, ante la imposibilidad de prolongar el denominado Callejón de la Cerería conforme a la ordenación fijada por el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, la necesidad y conveniencia de modificar el ámbito de la Unidad de Actuación UE-1, que únicamente comprenderá las parcelas que ocupan el Cine de Invierno y de Verano.

El Cine de Invierno, actualmente edificado y clasificado como Suelo Urbano Consolidado en el referido Plan de Ordenación Municipal, con el uso de Sistema General de Equipamiento Cultural Privado, se incorpora a la nueva Unidad de Actuación UE-1, pasando a clasificarse como Suelo Urbano No Consolidado. El suelo que ocupa estará destinado a Suelo de Cesión Obligatoria para Equipamiento Público en cumplimiento de las cesiones obligatorias correspondientes a la UE-1. La demolición total o parcial de la edificación existente se someterá a una rigurosa investigación arqueológica como señala el Plan Especial de Refirma Interior de Mejora, ya que se presume que existen posibles restos del antiguo Convento de los Frailes Franciscanos de Santa Ana sobre los que se asienta la edificación actual, y como señalan los estudios aportados.

Se propone asimismo la creación de una nueva plaza pública llamada "Plaza de Santa Ana" en cumplimiento con los objetivos de desarrollo de la Unidad, de 505 m<sup>2</sup>s de superficie, incorporando a ella un área arqueológica abierta dónde se pueda visitar los posibles restos del antiguo Convento que surjan con el derribo parcial o total del Cine de Invierno.

Con respecto al aprovechamiento lucrativo de la Unidad, se concentra en la zona noroeste del ámbito, en un solar edificable de 600 m<sup>2</sup>s y patio privado 255 m<sup>2</sup>s, y ocultará las medianeras impropias de los edificios colindantes con la nueva "Plaza de Santa Ana". Se justifica que el Plan Especial de Refirma Interior de Mejora propuesto no supone un incremento de la superficie edificable residencial en la zona afectada con respecto a las previsiones del Plan de Ordenación Municipal.

Las propiedades desafectadas por el cambio en la delimitación de la Unidad UE-1 pasan a clasificarse como Suelo Urbano Consolidado, y están integrados por:





- Fábrica de Cerámica Artística "La Purísima". Se aporta ficha con propuesta de Catalogación de la fábrica de cerámica, con un nivel de protección A+ (Ambiental Singular) y como Bien de Interés Etnográfico.

- Resto de terrenos y Viario prolongación del Callejón de la Cerería. Se descalifica como viario público y pasan a ser clasificados como Suelo Urbano Consolidado con Ordenanza MC.a.III de acuerdo con lo señalado por el Plan de Ordenación Municipal para la manzana en la que están integrados, y se les asignan las Ordenanzas de protección que señala el Plan Especial de la Villa de Talavera para su entorno.

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

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

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 de Castilla-La Mancha, 139.2 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Plaza de Los Descalzos, en el ámbito de la Unidad de Actuación UE-1 del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, previamente a la aprobación definitiva municipal, en cuanto acomoda las ordenación detallada y estructural establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal tanto a la realidad física como a los nuevos planteamientos del Documento de Declaración de Conjunto Histórico y a la conservación del edificio del Alfar de "La Purísima", modificando la ordenación para optimizar la calidad ambiental y la cohesión social del espacio urbano, adecuando la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, y potenciando la utilización del patrimonio edificado"

5. Modificación de calificación urbanística para la construcción de nave almacén de aperos-maquinaria agrícola y establo de caballos en Santa Ana, en la parcela 132 del polígono 82, del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 14/22 AB).

Dª. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional por cuanto afecta al otorgamiento de calificación urbanística para los actos que pretenden ejecutarse en suelo rústico no urbanizable protegido en el municipio de Albacete, municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la modificación de calificación urbanística otorgada sobre Proyecto de obra de nueva planta de "Nave almacén para aperos, cobertizos para estancia de 2 caballos y uso agrícola y balsa", en el polígono 82, parcela 132, con referencia catastral nº 02900A082001320000JM, en el término municipal de Albacete (Albacete), clasificada por el



correspondiente Plan General de Ordenación Urbana vigente como suelo rústico no urbanizable protegido de alto valor agrícola y ganadero (SNUP CP-3).

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo OTORGA la modificación de la calificación urbanística para la construcción de "Nave almacén para aperos, cobertizos para estancia de 2 caballos y uso agrícola y balsa", en el polígono 82, parcela 123, de acuerdo con las características del proyecto modificado presentado y con el siguiente contenido:

CARACTERÍSTICAS DE LA ACTIVIDAD
<b>Emplazamiento:</b> Polígono 82, parcela 123, con referencia catastral nº 02900A082001320000JM, en el término municipal de Albacete (Albacete)
<b>Clasificación:</b> Suelo rústico no urbanizable protegido de alto valor agrícola y ganadero (SNUP CP-3)
<b>Usos:</b> Agrícola (almacén de aperos-maquinaria, ganadero (estancia 2 caballos) y balsa
<b>Superficie parcela:</b> 30.012,37 m <sup>2</sup>
<b>Superficie vinculada a calificación:</b> 30.012,37 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación:</b> Nueva const.: 507,45 m <sup>2</sup> 507,45 m <sup>2</sup> /30.012,37 m <sup>2</sup> = 1,69% (modificación)
<b>Altura máxima:</b> 6,00 m a alero
<b>Retranqueos:</b> > 5 m a linderos > 15 m a eje de caminos





Además, dado que no obra en el expediente facilitado a esta Dirección General, se deberá remitir Certificado del Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de que no se han presentado alegaciones durante el período de exposición pública del expediente.

#### CONDICIONES PARA SU MATERIALIZACIÓN:

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos que obran en el expediente. En particular, el informe de Medio Ambiente municipal, que establece la condición de revegetación con seto perimetral.

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 del RSR).
3. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

6. Calificación urbanística para construcción de nave agrícola en Cinco Casas, en la parcela 53 del polígono 89, del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 46/21 CR)

Dª. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional por cuanto la ejecución de la actuación pretendida afecta al suelo rústico no urbanizable de especial protección.

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción de una nave agrícola en el polígono 89, parcela 53, con referencia catastral nº 13005A089000530000EY, en la Entidad Local Menor de Cinco Casas del término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), clasificada por el correspondiente Plan General vigente de aplicación como suelo rústico no urbanizable de especial protección.

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



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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo OTORGA la calificación urbanística para la construcción de una nave almacén agrícola en el polígono 89, parcela 53, término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso	Agrícola.
<b>Emplazamiento</b>	Polígono 89, parcela 53, con referencia catastral nº 13005A089000530000EY.  Entidad Local Menor de Cinco Casas, término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real)
<b>Clasificación del suelo</b>	Suelo no urbanizable de especial protección.  Zona de ordenación 9.9 Regadíos Iryda.
<b>Construcciones</b>	Nave almacén, con una superficie total de 2.475,26 m <sup>2</sup> (+ construcción existente de 55 m <sup>2</sup> )
<b>Sup. parcela</b>	26.091,00 m <sup>2</sup>
<b>Sup. vinculada a calificación</b>	12.651,30 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación/sup. vinculada</b>	20 % sobre sup. vinculada (9,70% sobre sup. total)
<b>Altura máxima</b>	6,00 m a alero/1 planta; 8,39 m a cumbrera
<b>Retranqueos</b>	63,50 m a eje de camino; 16 m a linderos

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos que obran en el expediente, y en particular, las recogidas en el informe del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible de 17 de julio de 2020.

Así mismo, se recuerda que, de acuerdo con el artículo 12 del RSR, todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales.

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





1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17d) del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

7. Calificación urbanística para construcción de trastero agrícola en el polígono 37, parcelas 212 y 310, del término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 08/22 CR).

Dª. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente punto séptimo y último de su exposición, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional puesto que los actos que pretenden ejecutarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección pertenecientes a municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, como es el caso de Valdepeñas.

El objeto del presente informe es emitir propuesta de calificación urbanística para la construcción de un trastero agrícola en el polígono 37, parcelas 212 y 310, con referencia catastral nº 13087A037002120000TE y 13087A037003100000TS respectivamente, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), clasificada por el correspondiente Plan de Ordenación Municipal vigente de aplicación como suelo rústico no urbanizable de especial protección.

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

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

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



Urbanismo OTORGA la calificación urbanística solicitada de acuerdo con las características del proyecto presentado con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<b>Uso</b>	Agrícola
<b>Emplazamiento</b>	Polígono 37, parcelas 212 y 310
<b>Clasificación del suelo</b>	SRNUP Natural y SRNUP Ambiental (parte)
<b>Construcciones</b>	Trastero agrícola, con una superficie construida total de 36,09 m <sup>2</sup>
<b>Sup. parcelas</b>	19.571 m <sup>2</sup>
<b>Sup. vinculada a calificación</b>	Mínimo: 15.000
<b>Ocupación/sup. vinculada</b>	0,24 % de la sup.vinculada
<b>Altura máxima</b>	3,32 m a cumbre
<b>Retranqueos</b>	A lindero: 5 m A camino > 15 m

Condiciones para su materialización

Aparte de las establecidas en los informes y autorizaciones sectoriales correspondientes, el Ayuntamiento de Valdepeñas deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- 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 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, resoluciones que serán notificadas a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que el Ayuntamiento de Valdepeñas deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».





**8. Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SNP 07 "Ampliación El Ruiseñor" del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 3/22 GU)**

Por parte del Vicepresidente primero de la Comisión, antes de ceder la palabra a D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana, aclara que los dos siguientes puntos (octavo y noveno), propuestos a la Comisión están relacionados, por lo que al ser dos Sectores en una misma Actuación, se tratarán conjuntamente los antecedentes de hecho, el régimen jurídico y el procedimiento de prórroga tramitado, para tratar posteriormente de forma diferenciada las causas de ampliación del agente urbanizador.

A continuación la ponente expone el punto octavo del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, indicando que el mismo ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Guadalajara, se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 110.3 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 técnico 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 b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la concesión de prórroga del plazo de ejecución material del PAU SNP-07 "AMPLIACIÓN EL RUISEÑOR", del PGOU de Guadalajara, adjudicado a la U.T.E. "HERCESA INMOBILIARIA, S.A.-QUABIT INMOBILIARIA, S.A.", hasta el 30 de noviembre de 2023, al concurrir causas excepcionales que justifican la concesión de la misma, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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

El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En





este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

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

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

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior."

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

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

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

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





Acta 3/2022

*sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido."*

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

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

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

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

Finalmente, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 10 de julio de 2020 acordó por unanimidad de sus miembros: "(...) INFORMAR FAVORABLEMENTE la concesión de la prórroga del plazo de ejecución material del PAU SNP 07 "Ampliación de Ruiseñor", del PGOU de Guadalajara, adjudicado a la U.T.E. HERCESA INMOBILIARIA, S.A.-QUABIT INMOBILIARIA, S.A., hasta el 28 de mayo de 2022, al concurrir causas excepcionales que justifican la concesión de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo del TrLOTAU..".

En base a lo dispuesto en el anterior informe el Ayuntamiento de Guadalajara mediante Acuerdo del Pleno de 31 de julio de 2020 concedió la ampliación de plazo solicitada.

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

En el supuesto que nos ocupa, el plazo máximo para la finalización de las obras de urbanización vence, de acuerdo con la prórroga concedida por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de fecha de 31 de julio de 2020, el 28 de mayo de 2022. estando en la actualidad vigente dicho plazo.

Finalmente, y respecto a la posible culpa del Agente Urbanizador en el incumplimiento de los plazos de ejecución, a este concreto extremo se alude en el informe de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano de fecha de 14 de diciembre de 2021 por el que se informa favorablemente la solicitud presentada y en el







Acta 3/2022

que textualmente se señala que: *" Por otro lado debe tenerse en cuenta que la alternativa a la concesión de prórroga solicitada sería el inicio de un expediente de resolución del Programa para la su adjudicación a un nuevo Agente Urbanizador.*

*La viabilidad jurídica de esta opción es más cuestionable, puesto que, tal y como han señalado las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, dictadas respecto de las anteriores prórrogas concedidas, el retraso no es imputable de manera exclusiva al Agente Urbanizador, sino que la actuación administrativa o de las compañías suministradoras, o la falta de pago de las cuotas de urbanización por parte de algunos propietarios, han contribuido a que este retraso se produzca.*

*Además, el retraso en la ejecución de obras sería mayor, puesto que la tramitación de un expediente de resolución del Programa y la convocatoria de un nuevo concurso para la selección de un nuevo Agente, exige unos plazos mayores a los solicitados.*

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

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

Asimismo, y en cuanto al procedimiento tramitado por el Ayuntamiento de Guadalajara, cabe señalar como se ha puesto de manifiesto en los Antecedentes del presente informe, que la solicitud de ampliación de plazos formulada por el Agente Urbanizador se sometió a audiencia entre los propietarios y resto de interesados mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 21 de diciembre de 2021, por un plazo de quince días.

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

- Estado de ejecución de la urbanización del Sector SNP-07: en relación con este extremo se pone de manifiesto por el Agente Urbanizador, en cuanto a la ejecución de la urbanización interior, que la misma ha llevado un desarrollo desigual. Así, mientras en la zona norte la misma se encuentra ejecutada en casi su totalidad con excepción de aquellas partidas cuya ejecución no era posible por la ocupación ilegal existente de parte del suelo, el nivel de urbanización en la zona sur ha sido mucho menor, lo que, por un lado ha favorecido la adaptación del planeamiento para un mejor posicionamiento en cuanto a la implantación de actividades industriales logísticas, si bien esta cuestión ha impedido que se ejecutara la urbanización interior en esa zona en tanto se obtenían las pertinentes autorizaciones administrativas para su transformación física y jurídica.

En este sentido señalan que la tramitación de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SNP 07 se ha prolongado durante algo más de dos años lo que ha impedido en la práctica el desarrollo material de la urbanización en gran parte del ámbito al no contar con el título jurídico para ello. No obstante, señalan que durante este tiempo se han estado llevando a cabo trabajos en las zonas del sector no afectadas por la modificación de planeamiento y se han realizado todos los trabajos de preparación de forma que, obtenidas las autorizaciones, se han retomado





los trabajos de manera inmediata, lo cual pone de manifiesto la voluntad del urbanizador de cumplir con todas las obligaciones del Programa.

Por otro lado, y respecto a las obras exteriores pone de relieve el impacto que en cuanto a la ejecución de las mismas ha supuesto la modificación de planeamiento que se ha tramitado, dado que la misma constituía requisito indispensable para la tramitación y obtención de las aprobaciones pertinentes de la totalidad de los proyectos de ejecución de conexiones exteriores que forman parte del PAU. Así, una vez que la modificación se ha aprobado se ha podido obtener las autorizaciones para la ejecución de las obras de cerramiento del límite de ADIF con el Sector, de acceso viario sur, ya ejecutada, y el proyecto de acceso peatonal sobre el ferrocarril que ya ha obtenido aprobación de ADIF y cuya ejecución va a iniciarse en breve. No obstante, existen infraestructuras cuya ejecución está pendiente aún de autorización como la conexión Viario Sur a SNP-07 por Glorieta CM-10 del cual se ha redactado el proyecto de ejecución estando pendiente del informe favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo sin el cual no se pueden iniciar las obras.

En relación al suministro eléctrico del sector se describen los problemas que ha representado para el desarrollo del Sector el suministro de energía eléctrica, cuestión ésta que se ha solventado con la ejecución de la subestación de energía eléctrica de la Ciudad del Transporte que ha determinado que se haya podido obtener la garantía de suministro eléctrico tanto para este Sector como para el SNP-07.

Se describen asimismo por el Agente Urbanización los diferentes hitos en la tramitación de las diferentes autorizaciones y expedientes a efectos de la ejecución de las infraestructuras de suministro eléctrico (Convenio de electrificación suscrito el 14 de febrero de 2020 con I-DE Redes Eléctricas inteligentes para la actuación urbanística Polígono Industrial El Ruiseñor que engloba ambos sectores y tramitación de los proyectos de ejecución presentados en el Ayuntamiento en marzo de 2021). Respecto a estas infraestructuras se pone de manifiesto por el Urbanizador la complejidad en la tramitación de los expedientes de ejecución de las mismas en la que intervienen diversos organismos sectoriales habiendo redactado los proyectos, pero estando pendiente su autorización, la cual prevé obtenerse vigente el plazo de ejecución del Programa. Se presenta a efectos de apoyar la argumentación realizada un Planning detallado en el que se contienen todas las obras pendientes de ejecución tanto interiores como exteriores del que se desprende que la obra quedaría completada dentro del plazo de ejecución actualmente vigente con la única excepción del proyecto de acceso viario norte y los proyectos de alimentadores de energía eléctrica para cuya ejecución se hace necesario contar con el plazo adicional lo que motiva la ampliación solicitada.

- Alto índice de morosidad del Sector: se alude a la gran morosidad que han sufrido los Sectores SNP 07 y SP pp-40 desde su inicio sin que a día de hoy este problema haya quedado resuelto. Señala el Agente Urbanizador que, pese a que se han llegado a acuerdos con alguno de los propietarios y que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de junio de 2017 se aprobaron las cuotas de urbanización reclamadas y la recaudación de las mismas, siguen pendientes de resolución los procedimientos de cobro a través de la vía de apremio resultando necesaria, para llevar a buen término la urbanización, la resolución de esta cuestión por parte del Ayuntamiento.







- Ocupación de suelos de origen. Parcela 11/25 y su impacto en la ejecución de la urbanización de ambos Sectores: se argumenta que la ocupación por parte de la propietaria de la parcela de origen 11/25 ha supuesto un perjuicio tanto a los Sectores SP pp-40 como al SNP07 dado que las edificaciones existentes impedían la terminación de los elementos de urbanización de ambos Sectores puesto que por el suelo ocupado discurrían infraestructuras que daban servicio también al Sector SP pp-40. Esta circunstancia también ha supuesto un gran retraso para los proyectos de modificación de trazado de línea aérea al encontrarse uno de los apoyos de la línea en una de las parcelas ocupadas. Asimismo, ponen de manifiesto que, pese a que este problema se ha solucionado recientemente habiéndose producido la disponibilidad efectiva de los suelos por el Agente Urbanizador el día 16 de septiembre de 2021, no se puede obviar que la incidencia que la situación de ocupación en los plazos de ejecución de la urbanización que ha supuesto la alteración de los mismos.
- Razones de interés público y general: se pone de manifiesto respecto a este extremo que se han solventado por la Administración los graves problemas de disponibilidad del suelo y con la tramitación de los diferentes proyectos técnicos se ha garantizado la viabilidad técnica de todos los servicios necesarios para el buen funcionamiento del Polígono poniendo estos actos de manifiesto el evidente interés público y general en que este desarrollo urbanístico pueda ser concluido en su totalidad. Este interés ya se ha puesto de manifiesto por el Ayuntamiento como fórmula para procurar la implantación de otras actividades. Asimismo, se destaca que el vigente PGOU no prevé más suelos de desarrollo industria/logístico para el municipio por lo que la completa finalización de los Sectores SNP 07 y SP pp-40 resulta muy necesaria para la futura actividad empresarial del municipio.



Como se ha expuesto en los antecedentes de este informe, con fecha de 14 de diciembre de 2021, el Ingeniero de Caminos Municipal, emite informe técnico de la solicitud de ampliación del plazo de ejecución formulada por el Agente Urbanizador en el que se concluye que: *"Dado que a día de hoy no se cuenta con las autorizaciones necesarias para la ejecución de las obras del enlace norte y de las infraestructuras necesarias para dotar de suministro eléctrico al Sector, es absolutamente imposible que estas obras estén finalizadas el 28 de mayo de 2022, por lo que a juicio del técnico que suscribe, está justificada la solicitud de ampliación del plazo de ejecución presentada."*

Asimismo, mediante informe de la misma fecha, la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, respecto a los argumentos esgrimidos por el Agente Urbanizador para solicitar la prórroga señala que: *"Existe informe técnico en el expediente elaborado por el Ingeniero Municipal, en el que se hace constar la complejidad de la tramitación del expediente para la ejecución de las infraestructuras eléctricas que justificaría la necesidad de ampliación del plazo solicitado."*

*Presenta el Agente Urbanizador un Planning de Ejecución de Obra en donde se obliga a la conclusión de la obra de urbanización del sector en el plazo que inicialmente estaba previsto, quedando pendiente la ejecución de las conexiones exteriores a la ampliación de plazo solicitada.*

*Por otro lado, debe tenerse en cuenta que la alternativa a la concesión de prórroga solicitada sería el inicio de un expediente de resolución del Programa para la su adjudicación a un nuevo Agente Urbanizador.*

*La viabilidad jurídica de esta opción es más cuestionable, puesto que, tal y como han señalado las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, dictadas respecto de las anteriores prórrogas concedidas, el retraso no es imputable de manera exclusiva al Agente Urbanizador, sino que la*





actuación administrativa o de las compañías suministradoras, o la falta de pago de las cuotas de urbanización por parte de algunos propietarios, han contribuido a que este retraso se produzca. Además, el retraso en la ejecución de obras sería mayor, puesto que la tramitación de un expediente de resolución del Programa y la convocatoria de un nuevo concurso para la selección de un nuevo Agente, exige unos plazos mayores a los solicitados.

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

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

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

Por otro lado, tal y como se recoge en los antecedentes del presente informe, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara en sesión de 21 de diciembre de 2021, acordó someter al trámite de audiencia entre los propietarios y demás interesados la ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SNP 07 "Ampliación del Ruiseñor", habiéndose presentado durante este periodo alegaciones por parte de:

- D. Félix Calvo Ortega y Dña. María del Pilar González Sánchez-Guzman.
- Dña. María del Carmen Ballesteros Diego.
- Rafael Hernando Gonzalo, en representación de D<sup>a</sup> María Loreto Alcalá Galiano Palomares, D<sup>a</sup> Josefina María Alcalá Galiano Palomares, D<sup>a</sup> María Teresa Alcalá Galiano Palomares, D<sup>a</sup> Araceli Alcalá Galiano Palomares, D<sup>a</sup> María Luisa Alcalá Galiano Palomares, y D<sup>a</sup> Almudena Alcalá Galiano Palomares.
- D. Antonio Luis López García y Don Jesus David López García.

Los escritos de alegaciones formulados presentan todos el mismo tenor literal y se oponen a la solicitud de ampliación de plazos formulada por el Agente Urbanizador con base en los siguientes argumentos:

- La personalidad jurídica de Quabit Inmobiliaria S.A. que integraba la UTE ha quedado extinguida según anuncio publicado en el BORME de 18 de junio de 2021 por lo que no puede considerarse que se mantenga la UTE ni que se tenga legitimidad para efectuar la solicitud de ampliación de plazos de ejecución.
  - Ausencia de justificación de los motivos que se invocan a efectos de solicitar la ampliación de plazos de ejecución del Programa de referencia con especial referencia a las obras de suministro eléctrico, a la última modificación de planeamiento aprobada y a la morosidad del Sector.
- En este sentido argumentan en relación a las conexiones de redes y suministro eléctrico del Sector que la demora en su ejecución se debe que el Agente Urbanizador no ha tenido interés en acometerlas. Así, señala que lo que se pretende actualmente es suprimir conexiones aprobadas y ejecutar otras ajenas al ámbito, pero directamente relacionadas con sectores





adjudicados a Hercesa como la Ciudad del Transporte, cuyas consecuencias económicas, temporales y de gestión no pueden hacerse recaer en los propietarios del ámbito.

Asimismo, sostienen que la modificación del Plan Parcial que el Ayuntamiento aprobó en 2021 no justifica la prórroga y que la misma es ilegal por cuanto su objeto era favorecer los fines mercantiles del Agente Urbanizador. En cuanto a la solicitud de prórroga señalan que la misma se hace en fraude de ley debiendo haber aplicado el artículo 125 bis TrLOTAU relativo al régimen de modificación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Finalmente en cuanto al impacto de la morosidad en el retraso en la ejecución de las obras invocan el artículo 118.1 a) TrLOTAU y señalan que la morosidad en el cumplimiento de las obligaciones sólo es atribuible al Agente Urbanizador, que, a pesar de haber recibido importantes sumas en concepto de cuotas de urbanización, tras 16 años no ha urbanizado la finca de resultado con el evidente perjuicio patrimonial que para los alegantes conlleva al tener que asumir, entre otras cargas, el pago del impuesto de bienes inmuebles.

Las alegaciones formuladas son contestadas por el Agente Urbanizador mediante informes de fecha de 24 de marzo de 2022 en los que se opone a los argumentos formulados y por la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano, mediante informes de fecha de 4 de abril de 2022 en los que son informadas desfavorablemente por los siguientes motivos:

- En cuanto a la extinción de la personalidad jurídica de Quabit Inmobiliaria S.A., se informa que, requerido el Agente Urbanizador al respecto, se comunica que Quabit fue absorbida por Neinor Homes S.A, en un proceso de fusión por absorción adquiriendo esta última todos los derechos y obligaciones de Quabit Inmobiliaria S.A. En este sentido, el artículo 69.9 b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, establece que: *b) Cuando tenga lugar respecto de alguna o algunas empresas integrantes de la unión temporal operaciones de fusión, escisión o transmisión de rama de actividad, continuará la ejecución del contrato con la unión temporal adjudicataria. En el caso de que la sociedad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente de la rama de actividad, no sean empresas integrantes de la unión temporal, será necesario que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibición de contratar y que se mantenga la solvencia, la capacidad o clasificación exigida. "*
- En cuanto a la falta de justificación de la prórroga propuesta y en lo que respecta a la ejecución de infraestructuras eléctricas exteriores se señala que, entre las cargas de urbanización que deben asumir los propietarios de suelo, se encuentra la de dotar al sector de energía eléctrica, y son las compañías suministradoras, en este caso, IBERDROLA, las que planifican y establecen cuáles son las infraestructuras necesarias para dar servicio al sector. Estas obras son autorizadas por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, en cuanto administración competente en materia de energía, e informadas por los técnicos municipales con la aprobación del proyecto o proyectos de urbanización.

El cobro de las mismas se llevará a cabo por el Agente Urbanizador en función de las cantidades establecidas en la proposición jurídico económica y en la retasación de gastos que se apruebe. Asimismo, y en relación al hecho de que la compañía suministradora haya planificado las infraestructuras eléctricas para dotar de suministro al sector a través de infraestructuras ejecutadas en sectores donde el Agente Urbanizador ha sido a su vez adjudicatario, se puntualiza que tal extremo no es contrario a la ley significando que, en estos momentos, en el municipio de Guadalajara los sectores de suelo industrial se están urbanizando por empresas del mismo







grupo, que han accedido a la condición de Agente Urbanizador en virtud de un procedimiento previsto legalmente, respondiendo el hecho de que las infraestructuras eléctricas del sector se soporten en otras ejecutadas por otros sectores a una planificación normal, no siendo motivo de encarecimiento, sino más bien al contrario.

- En lo que respecta a la supuesta ilegalidad del Plan Parcial, se señala que el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de 29 de enero de 2021, aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector SNP 07 Ampliación del Ruiseñor previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla La Mancha, así como de todas las administraciones cuyos intereses resultaban afectados, conforme al procedimiento establecido legalmente para ello.

Dicha aprobación fue objeto de notificación a todos los propietarios de suelo en el sector, entre los que se encuentran los alegantes, habiendo presentado alguno de ellos recurso de reposición, que fue resuelto mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, habiendo podido cualquier propietario acudir al juzgado de lo contencioso administrativo para hacer valer sus derechos, por lo que no puede acudirse a una supuesta "ilegalidad" de la Modificación Puntual del Plan Parcial, para argumentar que no procede la prórroga.

Aclara asimismo el informe que el Plan Parcial es "legal", a no ser que un tribunal considere lo contrario invocando que la presunción de legalidad de los actos de la administración pública es un principio consagrado no solo en la Constitución Española, sino también en toda la legislación administrativa y recogido en el artículo 39.1 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas recoge esta presunción, señalando que *"los actos de las administraciones públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa."*

Asimismo explica que el procedimiento de prórroga que se está tramitando se refiere a la ampliación del plazo de ejecución de la obra de urbanización adjudicada a un Agente Urbanizador, conforme al artículo 110.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, y no a una modificación del Programa de Actuación Urbanizadora de las prevista en el nuevo artículo 125 bis del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, concluyendo que la obra de urbanización que durante este tiempo se ejecute será evidentemente la que se contenga en los instrumentos que están vigentes, es decir el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización modificados.

- Finalmente, en cuanto a la morosidad existente en el Sector, señala que el artículo 118.1 del TRLOTAU que mencionan los alegantes, establece que el urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora. Es decir, el Agente Urbanizador está obligado a ejecutar la obra de urbanización, en la medida en que los propietarios le van abonando las correspondientes derramas. Lo contrario sería un enriquecimiento injusto de los propietarios que la legislación urbanística no protege.







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

- Respecto al grado de ejecución de la urbanización del Sector: las actuaciones realizadas durante este periodo de tiempo y descritas por el Agente Urbanizado en su solicitud de prórroga ponen de manifiesto la voluntad del mismo de finalizar las obras de ejecución del Programa y se considera como un motivo legítimo a efectos de su concesión. El hecho de que se garantizara el suministro del Polígono El Ruiseñor a través de la conexión a la subestación eléctrica del sector SP 100 Ciudad del Transporte, ha condicionado la viabilidad del suministro de los Sectores objeto del Programa hasta la efectiva finalización y puesta en marcha de la citada infraestructura y se considera una circunstancia que justificaría la concesión de una ampliación del plazo de ejecución. Asimismo, el informe técnico municipal corrobora la necesidad de la ampliación de plazo solicitada señalando literalmente que *"Dado que a día de hoy no se cuenta con las autorizaciones necesarias para la ejecución de las obras del enlace norte y de las infraestructuras necesarias para dotar de suministro eléctrico al Sector, es absolutamente imposible que estas obras estén finalizadas el 28 de mayo de 2022, por lo que a juicio del técnico que suscribe, está justificada la solicitud de ampliación del plazo de ejecución presentada."*

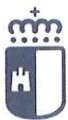
Es coherente asimismo la afirmación del Agente Urbanizador relativa a que la modificación de planeamiento en tramitada haya impedido la ejecución de la urbanización en aquellas zonas afectadas por la modificación del planeamiento del SNP-07 en tanto los citados instrumentos no hayan sido aprobados y acerca de la incidencia de la misma en el SP pp 40 dado que ambos Sectores comparten infraestructuras de conexiones exteriores y de accesos.

- En relación al alto índice de morosidad del Sector: se comparte la apreciación de la causa alegada en el sentido que las dificultades de financiación dificultan el avance de la actuación urbanizadora debiendo articularse por parte de la Administración actuante, los mecanismos necesarios para la recaudación en vía ejecutiva de las cuotas pendientes.
- Respecto a la ocupación de suelos de origen. Parcela 11/25 y su impacto en la ejecución de la urbanización de ambos Sectores: se estima que la solución del problema excedía del ámbito de actuación del Agente Urbanizador habiendo sido necesaria la colaboración municipal para su efectiva resolución. La reciente disponibilidad de los terrenos por parte del Agente Urbanizador y la repercusión en los plazos de ejecución de obra que la ocupación ha presentado se estiman razones justificadas a efectos de la ampliación de plazos solicitada
- En cuanto a las razones de interés público y general: se entiende que la apreciación del interés general en la continuación de la Actuación corresponde exclusivamente a la Administración actuante, no obstante, y dadas las afirmaciones de la Corporación que identifican dicho interés general con la completa finalización de las obras y dadas las actuaciones que por la misma se han llevado a cabo en este sentido se encuentra suficientemente acreditado el interés general de la actuación».

**9. Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SS PP 40 "El Ruiseñor" del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 4/22 GU)**

Sigue con la palabra a D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana que pasa a exponer el punto noveno del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, indicando que el mismo ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con





carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Guadalajara, se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 110.3 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 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 b) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la concesión de prórroga del plazo de ejecución material del PAU SP pp-40 “El Ruiseñor”, del PGOU de Guadalajara, adjudicado a la U.T.E. HERCESA INMOBILIARIA, S.A.-QUABIT INMOBILIARIA, S.A., hasta el 30 de noviembre de 2023, al entender que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo del TRLOTAU, concurren causas excepcionales que justifican la concesión de la misma, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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

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

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

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





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

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior."

Teniendo en cuenta que el PAU del Sector SP pp-40 "El Ruiseñor" del PGOU de Guadalajara, como ya se ha dicho, se aprobó y se adjudicó el 10 de junio de 2005, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor de la mencionada Ley, resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

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

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

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

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





de ejecución del PAU debe entenderse que comienza el 25 de enero de 2012, fecha en la que se obtuvo la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para poder ocupar legalmente los terrenos de dominio público hidráulico y la zona de policía del Arroyo del Robo/Valdeucedá, debiendo empezar a computar los veinticuatro meses desde la citada fecha.

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

Posteriormente, tal y como se expone en los Antecedentes de Hecho del presente informe, con fecha de 8 de mayo de 2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo del TrLOTAU, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó, por unanimidad de sus miembros, informar favorablemente la concesión de la prórroga del plazo de ejecución material del PAU SNP-07 "Ampliación El Ruiseñor", del PGOU de Guadalajara, hasta el 28 de mayo de 2020, al concurrir causas excepcionales que justificaban la concesión de la misma. En base al citado informe, el Ayuntamiento de Guadalajara, mediante Acuerdo del Pleno de 26 de mayo de 2017, concedió la ampliación de plazo solicitada.

Finalmente, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 10 de julio de 2020 acordó por unanimidad de sus miembros: "(...) **INFORMAR FAVORABLEMENTE la concesión de la prórroga del plazo de ejecución material del PAU SP-PP40 "El Ruiseñor", del PGOU de Guadalajara, adjudicado a la U.T.E. HERCESA INMOBILIARIA, S.A.-QUABIT INMOBILIARIA, S.A., hasta el 28 de mayo de 2022, al concurrir causas excepcionales que justifican la concesión de la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo del TrLOTAU..**".

En base a lo dispuesto en el anterior informe el Ayuntamiento de Guadalajara mediante Acuerdo del Pleno de 31 de julio de 2020 concedió la ampliación de plazo solicitada.

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

En el supuesto que nos ocupa, el plazo máximo para la finalización de las obras de urbanización vence, de acuerdo con la prórroga concedida por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara de fecha de 31 de julio de 2020, el 28 de mayo de 2022. estando en la actualidad vigente dicho plazo.

Finalmente, y respecto a la posible culpa del Agente Urbanizador en el incumplimiento de los plazos de ejecución, a este concreto extremo se alude en el informe de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano de fecha de 14 de diciembre de 2021 por el que se informa favorablemente la solicitud presentada y en el que textualmente se señala que: " *Por otro lado debe tenerse en cuenta que la alternativa a la concesión de prórroga solicitada sería el inicio de un expediente de resolución del Programa para la su adjudicación a un nuevo Agente Urbanizador.*

*La viabilidad jurídica de esta opción es más cuestionable, puesto que, tal y como han señalado las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, dictadas respecto de las anteriores prórrogas concedidas, el retraso no es imputable de manera exclusiva al Agente Urbanizador, sino que la*





*actuación administrativa o de las compañías suministradoras, o la falta de pago de las cuotas de urbanización por parte de algunos propietarios, han contribuido a que este retraso se produzca.*

*Además, el retraso en la ejecución de obras sería mayor, puesto que la tramitación de un expediente de resolución del Programa y la convocatoria de un nuevo concurso para la selección de un nuevo Agente, exige unos plazos mayores a los solicitados.*

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

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

Asimismo, y en cuanto al procedimiento tramitado por el Ayuntamiento de Guadalajara, cabe señalar como se ha puesto de manifiesto en los Antecedentes del presente informe, que la solicitud de ampliación de plazos formulada por el Agente Urbanizador se sometió a audiencia entre los propietarios y resto de interesados mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 21 de diciembre de 2021, por un plazo de quince días, no habiéndose presentado durante este periodo alegación alguna.

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

- Obtención de las aprobaciones administrativas y autorizaciones de obra para la ejecución de conexión de redes y suministro eléctrico del Sector: manifiesta el Agente Urbanizador en su escrito que gran parte de la red de suministros y servicios del Sector es compartida con el Sector SNP-07 cuyo desarrollo discurre de forma paralela. Alude asimismo a los problemas que ha representado para el desarrollo del Sector el suministro de energía eléctrica, cuestión ésta puesta de manifiesto en los diferentes expedientes de ampliación de plazos ya tramitados y que se ha solventado con la ejecución de la subestación de energía eléctrica de la Ciudad del Transporte que ha determinado que se haya podido obtener la garantía de suministro eléctrico tanto para este Sector como para el SNP-07.

Se describen asimismo por el Agente Urbanización los diferentes hitos en la tramitación de las diferentes autorizaciones y expedientes a efectos de la ejecución de las infraestructuras de suministro eléctrico (Convenio de electrificación suscrito el 14 de febrero de 2020 con I-DE Redes Eléctricas inteligentes para la actuación urbanística Polígono Industrial El Ruiseñor que engloba ambos sectores y tramitación de los proyectos de ejecución presentados en el Ayuntamiento en marzo de 2021). Respecto a estas infraestructuras se pone de manifiesto por el Urbanizador la complejidad en la tramitación de los expedientes de ejecución de las mismas en la que intervienen diversos organismos sectoriales habiendo redactado los proyectos, pero estando pendiente su autorización, la cual prevé obtenerse vigente el plazo de ejecución del Programa. No obstante, lo anterior, la complejidad asimismo de la ejecución de estas infraestructuras y su afección a otras existentes determina la necesidad de contar con plazos más amplios y por tanto la conveniencia de la ampliación solicitada.





Se presenta a efectos de apoyar la argumentación realizada un Planning detallado en el que se contienen todas las obras pendientes de ejecución tanto interiores como exteriores del que se desprende que la obra quedaría completada dentro del plazo de ejecución actualmente vigente con la única excepción de los proyectos de alimentadores de energía eléctrica para cuya ejecución se hace necesario contar con un plazo adicional.

- Modificación del planeamiento urbanístico: Tramitada y aprobada definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial del Sector SNP-07 que propone la reordenación de parte del Sector para dar mejor respuesta a la implantación de actividades productivas basadas en la logística y las nuevas tecnologías, de mayor complejidad, resulta necesario adaptar las ordenanzas del Plan Parcial del Sector SP pp-40 de forma que se reconozca la implantación de usos logísticos en su ámbito dado que en la práctica se prevé que ambos Sectores funcionen como un único Polígono. Asimismo, y de forma análoga a lo ya realizado en el Sector SNP 07 se va a presentar para su tramitación un documento de Modificación Puntual del Proyecto de Urbanización del SP pp-40.
- Alto índice de morosidad del Sector: se alude a la gran morosidad que han sufrido los Sectores SNP 07 y SP pp-40 desde su inicio sin que a día de hoy este problema haya quedado completamente resuelto. Señala que, pese a que se han llegado a acuerdos con alguno de los propietarios y que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de junio de 2017 se aprobaron las cuotas de urbanización reclamadas y la recaudación de las mismas, siguen pendientes de resolución los procedimientos de cobro a través de la vía de apremio resultando necesaria, para llevar a buen término la urbanización, la resolución de esta cuestión por parte del Ayuntamiento.
- Ocupación de suelos de origen. Parcela 11/25 y su impacto en la ejecución de la urbanización de ambos Sectores: señala que la ocupación por parte de la propietaria de la parcela de origen 11/25 ha supuesto un perjuicio tanto a los Sectores SP pp-40 como al SNP07 dado que las edificaciones existentes impedían la terminación de los elementos de urbanización tanto del Sector SNP 07 como del Sector SP pp-40 dado que por el suelo ocupado discurrían infraestructuras que daban servicio también a este otro Sector. Esta circunstancia también ha supuesto un gran retraso para los proyectos de modificación de trazado de línea aérea al encontrarse uno de los apoyos de la línea en una de las parcelas ocupadas. Asimismo, ponen de manifiesto que, pese a que este problema se ha solucionado recientemente habiéndose producido la disponibilidad efectiva de los suelos por el Agente Urbanizador el día 16 de septiembre de 2021, no se puede obviar que la incidencia que la situación de ocupación en los plazos de ejecución de la urbanización que ha supuesto la alteración de los mismos.
- Razones de interés público y general: se pone de manifiesto respecto a este extremo que se han solventado por la Administración los graves problemas de disponibilidad del suelo y que con la tramitación de los diferentes proyectos técnicos se ha garantizado la viabilidad técnica de todos los servicios necesarios para el buen funcionamiento del Polígono poniendo estos actos de manifiesto el evidente interés público y general en que este desarrollo urbanístico pueda ser concluido en su totalidad. Argumentan, a estos efectos que este interés ya se ha puesto de manifiesto por el Ayuntamiento como fórmula para procurar la implantación de otras actividades. Asimismo, se destaca que el vigente PGOU no prevé más suelos de desarrollo industria/logístico para el municipio por lo que la completa finalización de los Sectores SNP 07 y SP pp-40 resulta muy necesaria para la futura actividad empresarial del municipio.







Acta 3/2022

La solicitud formulada por el Agente Urbanizador es objeto de informe de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano de fecha de 14 de diciembre de 2022 en el que, respecto a los argumentos esgrimidos por el Agente Urbanizador para solicitar la prórroga se señala que: *"Existe informe técnico en el expediente elaborado por el Ingeniero Municipal, en el que se hace constar la complejidad de la tramitación del expediente para la ejecución de las infraestructuras eléctricas que justificaría la necesidad de ampliación del plazo solicitado."*

*Presenta el Agente Urbanizador un Planning de Ejecución de Obra en donde se obliga a la conclusión de la obra de urbanización del sector en el plazo que inicialmente estaba previsto, quedando pendiente la ejecución de las conexiones exteriores a la ampliación de plazo solicitada.*

*Por otro lado, debe tenerse en cuenta que la alternativa a la concesión de prórroga solicitada sería el inicio de un expediente de resolución del Programa para la su adjudicación a un nuevo Agente Urbanizador.*

*La viabilidad jurídica de esta opción es más cuestionable, puesto que, tal y como han señalado las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, dictadas respecto de las anteriores prórrogas concedidas, el retraso no es imputable de manera exclusiva al Agente Urbanizador, sino que la actuación administrativa o de las compañías suministradoras, o la falta de pago de las cuotas de urbanización por parte de algunos propietarios, han contribuido a que este retraso se produzca.*

*Además, el retraso en la ejecución de obras sería mayor, puesto que la tramitación de un expediente de resolución del Programa y la convocatoria de un nuevo concurso para la selección de un nuevo Agente, exige unos plazos mayores a los solicitados.*

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

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

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

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

- En cuanto a la modificación de planeamiento urbanístico del Sector: es coherente la afirmación del Agente Urbanizador relativa a la necesidad de adaptación de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector SP pp-40 de forma que se reconozca la implantación de usos logísticos en su ámbito de manera análoga a la ya efectuada en el SNP-07 dado que en la práctica se prevé que ambos Sectores funcionen como un único Polígono.
- Respecto a la ocupación de suelos de origen. Parcela 11/25 y su impacto en la ejecución de la urbanización de ambos Sectores: se estima que la solución del problema excedía del ámbito de actuación del Agente Urbanizador habiendo sido necesaria la colaboración municipal para su





efectiva resolución. La reciente disponibilidad de los terrenos por parte del Agente Urbanizador y la repercusión que, en cuanto a los plazos de ejecución de obra, ha presentado la ocupación de la parcela se estiman razones justificadas a efectos de la ampliación de plazos solicitada.

- Alto índice de morosidad del Sector: se comparte la apreciación de la causa alegada en el sentido que las dificultades de financiación dificultan el avance de la actuación urbanizadora debiendo articularse por parte de la Administración actuante, los mecanismos necesarios para la recaudación en vía ejecutiva de las cuotas pendientes.
- Grado de ejecución de obra: procede llamar la atención sobre el hecho de que, tal y como se comprueba del Planning de ejecución de obra adjunto, la totalidad de las obras de urbanización interior del Sector quedarán finalizadas durante el plazo de actual vigencia del Programa quedando únicamente pendiente la ejecución de las obras exteriores relativas a los proyectos de alimentadores de energía eléctrica y encauzamiento del Arroyo del Robo. Este avanzado estado de obra, entendemos que por sí mismo ya es indicativo de la conveniencia de la ampliación de plazos solicitada.

Razones de interés público y general: Se entiende que la apreciación del interés general en la continuación de la Actuación corresponde exclusivamente a la Administración actuante, no obstante, y dadas las afirmaciones de la Corporación que identifican dicho interés general con la completa finalización de las obras y dadas las actuaciones que por la misma se han llevado a cabo en este sentido se encuentra suficientemente acreditado el interés general de la actuación.»

#### 10. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, expresando su agradecimiento a las Ponentes por su exposición, así como la presencia de todos los miembros asistentes. Y no formulándose ningún ruego ni pregunta, se da por concluida la sesión siendo las trece horas y cincuenta y nueve minutos del día veintinueve de abril de dos mil veintidós.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

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

Fdo. Francisco Javier Granero Sánchez

