

Acta 7/2022

## COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

### **VICEPRESIDENTE PRIMERO:**

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

### **VICEPRESIDENTE SEGUNDO:**

D. Daniel Corredor Román, Secretario General de la Consejería de Fomento.

### **VOCALES:**

D<sup>a</sup> Elena Álvarez Texidor, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

D. José María Michelena García, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de medio ambiente.

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. Carlos Rodríguez Huray, en representación de la Consejería de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de protección ciudadana.

D<sup>a</sup>. Guadalupe Martín González, en representación de la Consejería competente en materia de bienestar social, en materia de acción social y cooperación.

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

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

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

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

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

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.

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

### **PONENTES:**

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

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

### **SECRETARIA:**

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

En la ciudad de Toledo, siendo las nueve horas y treinta y ocho minutos del día **30 de agosto 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 25 de julio de 2022.**
2. **Informe técnico relativo al Plan Parcial de Mejora del sector SUB-CO-01 "Sector Oeste" del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe en fase de concertación interadministrativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU. (Exp. 09/22 TO).**
3. **Calificación urbanística para la ampliación de planta de gestión de estiércol sobre la parcela 94, del polígono 7, paraje denominado "Las Mohenas", 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 34/22 CR).**
4. **Modificación de calificación urbanística para la instalación de la planta solar fotovoltaica Elawan Escuderos I e infraestructuras asociadas, subestación eléctrica Torrejoncillo del Rey 132/30 kV y línea aérea de alta tensión de 132 kV que discurre por los términos municipales de Cuenca, Villar de Olalla, Abia de la Obispalía y Torrejoncillo del Rey (Cuenca). Informe según los artículos 62 del texto refundido de la LOTAU y 42.3 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 47/21 CU).**
5. **Autorización provisional para la instalación de una torre de medición de viento en la parcela 18, del polígono 180, en el municipio de Villarrobledo (Albacete). Informe según el artículo 172.1 del texto refundido de la LOTAU (Exp: AP 3/22 AB).**
6. **Autorización provisional para la instalación de aparcamiento temporal de caravanas de feriantes en parcela situada en la Avenida de Los Toreros nº 85 de Albacete. Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 5/22 AB).**
7. **Ampliación del plazo de ejecución del PAU de los Sectores 5 a 14 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 5/22 GU).**
8. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Área de Reparto nº 22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 11/22 CR).**
9. **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 agradece su presencia. Tras ello, 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 25 de julio de 2022.**

A continuación, el Vicepresidente primero da por leída el acta 6/2022, correspondiente a la sesión celebrada el 25 de julio 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>. Elvira Cabanas Plana y D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos, ambas funcionarias de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, apoyando las ponencias sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

**2. Informe técnico relativo al Plan Parcial de Mejora del sector SUB-CO-01 "Sector Oeste" del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo). Informe en fase de concertación interadministrativa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 09/22 TO).**

A continuación, el Vicepresidente primero de la Comisión cede la palabra a D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos que pasa a exponer el segundo punto del orden del día, haciendo una exposición del 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 Regional en fase de concertación interadministrativa. Durante la exposición se incorpora D. Tomás Saura Aparici.

El ámbito a desarrollar se emplaza en la zona de la Carretera de Ugena, CM 4008, afectando al Sector SUB SO 01 del vigente Plan de Ordenación Municipal de Illescas aprobado en el año 2010, limitando al Norte con la carretera de Ugena, si bien al otro lado de esta carretera existe una parte del Sector, de forma triangular, adscrita como sistema general al mismo (SG.EQ.SUB 11 conforme a la denominación del POM). En cuanto a la ordenación propuesta, plantea una serie de modificaciones, sobre todo, en lo relativo a la disposición y trazado de los sistemas generales, viario y de espacios libres, y zonas verdes:

- Para facilitar la movilidad y el tráfico de entrada y salida al nuevo Sector, el sistema viario estructurante SG. V-01.1, previsto por el POM vigente colindante entre el sector Sub SO 01 y Sub SO 09, se ejecuta en toda su sección dentro del Sector.
- Se modifica igualmente el trazado y la sección de la parte del SG.V.02 que discurre por el sector Sub So 01 en sentido Norte-Sur, para adecuarlo e integrarlo a la ordenación propuesta, generando una vía rápida que permita mejorar la circulación del nuevo "barrio", de entrada y salida desde la carretera CM-4008.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Interviene en este punto D. José María Michelena García para señalar que, en estos momentos, no se tiene constancia en la Consejería de Desarrollo Sostenible de que se haya solicitado el informe medioambiental correspondiente al presente proyecto, a lo que la Ponente manifiesta que se comprobará este extremo en





el expediente administrativo recibido, toda vez que el trámite de consultas en el que se encuentra su tramitación se realiza en paralelo con las distintas Administraciones implicadas, indicando que una vez se apruebe inicialmente el Plan Parcial de referencia volverá a pasar por la Comisión Regional, y después por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha por afección de zonas verdes, momento en el que deberá figurar en el procedimiento que el mismo ha sido sometido a informe por parte de la Consejería competente en materia medioambiental. A continuación, interviene D. Serapio Cabañas Páez para preguntar si las zonas verdes longitudinales anejas a los viales computan en las superficies de zonas verdes, y si reúnen las dimensiones mínimas, a lo que la Ponente responde que en las zonas verdes se reflejan tanto los sistemas generales como los sistemas locales, los cuales computan dentro de los estándares mínimos establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU y en el 22 del RP, que deben satisfacer en todo caso los parámetros establecidos en el artículo 24 del Reglamento RP para estas zonas verdes, habiéndose comprobado que en lo que se refiere a zonas verdes se satisfacen esos requisitos.

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 el artículo 10 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Alternativa Técnica presentada por la mercantil Desarrollo Barrio Oeste Illescas, S.L. para el Plan Parcial de Mejora del Sector de Suelo Urbanizable SUB-CO-01 “Sector Oeste” del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), en fase de concertación interadministrativa, al considerar justificados los cambios propuestos en la ordenación del Sector, consistentes en modificar la disposición y trazado de los sistemas generales viario, de espacios libres y zonas verdes, para dar respuesta a las necesidades actuales de movilidad, facilitando, para ello, la entrada y salida del tráfico al nuevo Sector desde la carretera CM-4008, generar una vía rápida que permita mejorar la circulación del nuevo “barrio”, crear un eje verde que conecte con el municipio e incluir una pantalla vegetal en el entorno de la carretera de Ugena.

Una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Illescas, se deberá remitir el expediente completo, al afectar tanto a la ordenación detallada como a la estructural, y a la ubicación de las zonas verdes, solicitando el informe previo y vinculante del artículo 38.3 y 39.3 del TRLOTAU y 139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento».

3. Calificación urbanística para la ampliación de planta de gestión de estiércol sobre la parcela 94, del polígono 7, paraje denominado “Las Mohenas”, del término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 34/22 CR).

D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Valdepeñas un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.



El objeto de la presente calificación urbanística es la ampliación de la planta existente de gestión de estiércol sobre la parcela 94, del polígono 7, en el término municipal de Valdepeñas, mediante una instalación de los siguientes elementos:

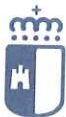
- Plataforma de material, de superficie total 7.704,78 m<sup>2</sup>, a base de lámina de impermeabilizante de polietileno sobre capa de zahorra compactada de 15 cm de espesor, donde se formarán las pilas de estiércol, que incluye canales de recogida de lixiviados del mismo material, de anchura 1 m y profundidad máxima 50 cm.
- Balsa de recogida de lixiviados y agua de lluvia, de geometría irregular y superficie útil de 130,76 m<sup>2</sup> (142,20 m<sup>2</sup> de superficie construida), con un volumen útil de 163,59 m<sup>3</sup> y murete perimetral de resguardo de 0,50 m, sobre muro de contención a base de ladrillo perforado enfoscado con mortero sobre solera de hormigón armado y encachado de zahorra de 15 cm de espesor.
- Nave almacén rectangular, de 154,40 m<sup>2</sup> de superficie construida, de estructura a base de pórticos hiperestáticos de acero laminado, con cubierta a un agua de panel sandwich y cerramiento de placas prefabricadas de hormigón.
- Vallado a base de malla de simple torsión de 2 m de altura, sobre una superficie de 770,2 m<sup>2</sup> y barrera vegetal de longitud perimetral 385,1 m, a base de especies arbustivas adaptadas a las características de la zona, con objeto de mitigar el impacto visual.

El acceso se produce por la planta de gestión de estiércol existente en la parcela 93 contigua.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Toma nuevamente la palabra D. Serapio Cabanas Páez para preguntar la distancia de la presente actuación con respecto al suelo urbano, contestándose que se cumple con lo dispuesto en el artículo 134.1.2 del POM el cual establece que debe existir una distancia superior a los 200 metros del suelo urbano o urbanizable, siendo en este caso bastante superior. Continúa D. Serapio interesándose por si se impone alguna medida correctora respecto del tratamiento de acabado de los cerramientos de hormigón prefabricado para que quede en consonancia con el entorno, manifestando la frecuencia con la que se este aspecto se obvia, subrayando la necesidad de disminuir, en la medida de lo posible, el impacto de estas construcciones de tipología industrial en el medio rural. Respecto del acabado de los cerramientos, D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos señala que la parcela tiene un vallado vegetal con el efecto de mitigar este impacto, estimando la conveniencia de que se exija en el proyecto una coloración del panel prefabricado neutra o que no distorsione la imagen del paisaje, señalando en relación con el cumplimiento de la distancia que la misma es objeto de verificación en la tramitación ambiental paralela, comprometiéndose a realizar su medición exacta y a hacérselo llegar de manera individualizada. En este punto D. José María Michelena García confirma que el expediente se está tramitando en la Delegación Provincial de Ciudad Real desde finales de 2021, habiéndose realizado un requerimiento sobre la pantalla vegetal al titular, añadiendo respecto de la estética del cerramiento y del cumplimiento de no afecciones por molestias a población que son aspectos que se supervisan en el procedimiento de evaluación ambiental.

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 acuerda OTORGAR la modificación de la calificación urbanística para la ampliación de la planta de gestión de estiércol en el polígono 7, parcela 94, del municipio de Valdepeñas (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes:

Características de la actividad

Uso	Dotacional de equipamiento de titularidad privada (planta de gestión de estiércol).
Emplazamiento	Polígono 7, parcela 94, con referencia catastral 13087A007000940000TK, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).
Clasificación del suelo	Suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola e hidrológica
Sup. parcelas	9.172 m <sup>2</sup>
Sup. Vinculada a calificación	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto.
Ocupación	La necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto.
Altura máxima	6 m a cumbre.
Retranqueos	Edificación: 5 m a lindero y 106,8 m a eje de Camino de Carretas; Vallado: 6 m a eje de camino.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las recogidas en los informes que obran en el expediente y en particular, a la Resolución del órgano ambiental como consecuencia del procedimiento de evaluación ambiental simplificada que se está tramitando.

Al respecto, se observa que el Ayuntamiento ha remitido la documentación para el inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada a la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Ciudad Real, cuando dicho trámite corresponde actualmente al Servicio de Medio Ambiente de Ciudad Real de la Consejería de Desarrollo Sostenible, que es, además, quien ha informado al Ayuntamiento sobre la necesidad de sometimiento a dicho procedimiento ambiental.

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

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



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

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

Se recuerda al Ayuntamiento que deberá requerir al interesado la presentación de proyecto modificado visado por el colegio profesional, de acuerdo con Anexo 2 a Proyecto de ejecución, previo a la concesión de licencia».

4. Modificación de calificación urbanística para la instalación de la planta solar fotovoltaica Elawan Escuderos I e infraestructuras asociadas, subestación eléctrica Torrejuncillo del Rey 132/30 kV y línea aérea de alta tensión de 132 kV que discurre por los términos municipales de Cuenca, Villar de Olalla, Abia de la Obispalía y Torrejuncillo del Rey (Cuenca). Informe según los artículos 62 del texto refundido de la LOTAU y 42.3 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 47/21 CU).

Continúa la Ponente con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, señalando los antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que el objeto de la presente calificación urbanística es la modificación de la calificación urbanística otorgada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el 23 de diciembre de 2021, es el cambio de trazado de la Línea Aérea de Alta Tensión de 132 kV para evacuación de energía eléctrica del Parque Solar de Villanueva de los Escuderos en una parte de su recorrido por los términos municipales de Cuenca y Abía de la Obispalía.

La línea de evacuación conectará la SE Torrejuncillo del Rey 30/132 kV con la SE Villanueva de los Escuderos Renovables 132/400 kV, y desde ahí se evacuará la energía en la SE Vva. Escuderos 400, propiedad de REE

La línea eléctrica del Proyecto Original objeto de la presente Modificación de Proyecto tenía una longitud inicial de 28.820 m, se modificó pasando a contar con una longitud de 28.900 m y la actual modificación arroja una longitud de 28.944 m.



Durante la intervención se incorpora a la sesión D. Óscar Ruíz Pérez. 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 acuerda OTORGAR la modificación de la calificación urbanística otorgada por esta Comisión Regional en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2021 para la instalación de la planta solar fotovoltaica Elawan Escuderos I, la Subestación Torrejuncillo del Rey de 132/30 kV, y la LAAT de 132 kV para evacuación de energía eléctrica del Parque Solar de Villanueva de los Escuderos, solicitada por el cambio de trazado de la LAAT de 132 kV en una parte de su recorrido, que discurre por los términos municipales de Cuenca y Abia de la Obispalía (Cuenca), de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes:

**Características de la actividad**

Uso	Dotacional privado equipamiento energético.
Emplazamiento	Parcelas del término municipal de Abia de la Obispalía y Cuenca por cambio de trazado de la Línea Aérea de Alta Tensión de 132,
Clasificación del suelo	Suelo rústico de reserva y de especial protección en los términos municipales Abia de la Obispalía y Cuenca.
Sup. parcelas	Las reflejadas en los proyectos aprobados.
Sup. Vinculada a calificación	La superficie ocupada por las instalaciones de las parcelas afectadas como se refleja en los proyectos aprobados.
Construcciones	Modificación del trazado de la Línea Aérea de Alta Tensión de 132 kV para evacuación de energía eléctrica del Parque Solar de Villanueva de los Escuderos que afecta a los términos municipales de Abia de la Obispalía y Cuenca.

**Condiciones para su materialización**

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Cuenca y Abia de la Obispalía, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, los Ayuntamientos correspondientes deberán proceder a:



1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. No se modifica la garantía y el canon establecidos en la calificación otorgada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la sesión celebrada el 23 de diciembre de 2021, al no variar el presupuesto de la actuación, según la justificación obrante en el proyecto presentado de Modificación del trazado de la Línea Aérea de Alta Tensión de 132 kV para evacuación de energía eléctrica del Parque Solar de Villanueva de los Escuderos que afecta a los términos municipales de Abia de la Obispalía y Cuenca
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

5. Autorización provisional para la instalación de una torre de medición de viento en la parcela 18, del polígono 180, en el municipio de Villarrobledo (Albacete). Informe según el artículo 172.1 del texto refundido de la LOTAU (Exp: AP 3/22 AB).

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

La actuación para la que se solicita autorización provisional consiste en la instalación de una torre de medición de viento de 105 m. de altura en la parcela 18 del polígono 180 del municipio de Villarrobledo, clasificada como suelo no urbanizable por el plan general vigente en el mismo, con el objeto de realizar el estudio de viabilidad del recurso eólico de la zona para la posible implantación de un parque eólico.

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

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





«De conformidad con lo establecido en el artículo 172.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el artículo 9.1, letra x), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la instalación de una torre de medición de viento en el polígono 180, parcela 18, del municipio de Villarrobledo, por un periodo de tres años, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia.

Se recuerda al Ayuntamiento de Villarrobledo que:

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

6. Autorización provisional para la instalación de aparcamiento temporal de caravanas de feriantes en parcela situada en la Avenida de Los Toreros nº 85 de Albacete. Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 5/22 AB).

Toma la palabra nuevamente D<sup>a</sup>. Verónica López Miranzos para exponer el sexto punto del orden del día, haciendo un resumen del objeto y los antecedentes del presente expediente, así como la tramitación y determinaciones recogidas en el 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 a efectos de cumplimentar la solicitud remitida por el Ayuntamiento de Albacete, con fecha de entrada en la Consejería de Fomento de 23 de agosto de 2022, formulada en el marco de la tramitación del expediente de concesión de licencia de actividad provisional para la instalación de aparcamiento temporal de caravanas de feriantes en la parcela de referencia.



La actuación para la que se solicita autorización provisional consiste en la instalación de un aparcamiento de caravanas de carácter temporal, concretamente del 25 de agosto al 25 de septiembre de 2022, para los feriantes que participarán en la feria de Albacete 2022. Para ello, se solicita la instalación de 106 parcelas de diversas dimensiones para las caravanas o remolques vivienda, así como sus vehículos particulares, en la parcela situada en la Avenida de los Toreros nº 85 de Albacete, con referencia catastral 7274103WJ9177S0001RY.

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

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

«De conformidad con lo establecido en el artículo 172.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el artículo 9.1, letra x), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Autorización Provisional solicitada para la **INSTALACIÓN DE APARCAMIENTO TEMPORAL DE CARAVANAS DE FERIANTES** en la parcela situada en la Avenida de los Toreros, 85 de Albacete, con referencia catastral 7274103WJ9177S0001RY, haciendo constar que el plazo de vigencia de la autorización será desde la fecha de concesión de la licencia urbanística hasta el 25 de septiembre de 2022, y sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de dicha licencia.

Se recuerda al Ayuntamiento de Albacete que:

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







**7. Ampliación del plazo de ejecución del PAU de los Sectores 5 a 14 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 5/22 GU).**

A continuación, el Vicepresidente primero agradece su intervención a la Ponente y cede la palabra a D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana para continuar con el siguiente punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Chiloeches (Guadalajara), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU respecto a la solicitud formulada por el Agente Urbanizador de una ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Toma la palabra D. Emilio Díaz Bravo para indicar que este Sector parece condenado a una nueva suspensión porque las infraestructuras exteriores, en el estadio en el que se encuentran, no parece que puedan ser ejecutadas en el plazo que estamos informando, insistiendo en la necesidad de la ejecución de dichas infraestructuras y, en especial, en lo referente al agua. D. José Antonio Carrillo Morente interviene para subrayar la gran envergadura del ámbito del PAU, que cuenta con aproximadamente dos millones de metros cuadrados, y la gran complejidad de las infraestructuras exteriores que ello conlleva, indicando que la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, por un lado, ha empezado a desarrollar en fechas recientes alguna de las infraestructuras que necesitaba este ámbito en este sentido, y, por otro, que el agente urbanizador del PAU colindante, el Sector 4, ha mostrado su disposición para la realización de esas infraestructuras, manifestando que con ello se espera pueda culminar la ejecución total del PAU, dado que las obras de urbanización interior se encuentran prácticamente terminadas, habiendo alcanzado un grado de ejecución del 95%.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la ampliación en **24 MESES** del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 5 al 14 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara), solicitada por **DIVARIAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.L.**, al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

**Primera.** - Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que le resulta aplicable la legislación de contratos del sector público. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 (RJ 2009/574) afirma claramente que *“esta sala ha declarado repetidamente que a las adjudicaciones de Programas de Actuación urbanística*



les es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas". En el mismo sentido se ha pronunciado el alto tribunal en Sentencias de 28 de diciembre de 2006 (RJ, 2007,405), 4 de enero de 2007 (RJ 2007, 473), 5 de febrero de 2008 (RJ 2008,1881) y 8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas.

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

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

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

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 9/2017, de 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 (LCSP), 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 objeto de informe se aprobó y adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de julio de 2005, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor de la LCSP 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 31 de enero de 2022. 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





Acta 7/2022

Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

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

En el caso que nos ocupa, y según el informe de la Secretaría del Consistorio de fecha de 6 de abril de 2022 obrante en el expediente se señala que: *"Cabe analizar la situación actual del Programa en la que una vez finalizada la prórroga de la suspensión de los plazos ejecución del PAU de los Sectores 5 al 14 del POM, por un plazo de dos años, acordada por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión celebrada el 20 de enero de 2021, el plazo de ejecución del Programa concluiría, en principio, el 9 de agosto de 2022, si bien, debería incrementarse dicho plazo, como consecuencia del estado de alarma, en virtud de lo previsto tanto en el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, como en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que supuso la suspensión de términos y plazos, durante dos meses y 17 días, por lo que, de este modo, el plazo de ejecución finalizará el 26 de octubre de 2022."*

*Por todo ello se entiende que no existe impedimento para tramitar el presente expediente, teniendo en cuenta que la ampliación de los plazos de ejecución del Programa se solicita sin que el mismo haya precluido."*

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

Asimismo, debe destacarse que consta en el expediente tramitado certificado de 3 de junio de 2022 en el que respecto al procedimiento seguido para la tramitación de la ampliación de plazo solicitada señala: *"En relación con el expediente que se está tramitando en este Ayuntamiento sobre prórroga del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 5 al 14 del POM en veinticuatro meses, interesada por Divarian Desarrollos Inmobiliarios, S.L ha permanecido expuesto al público durante un plazo de veinte días contados desde el siguiente a la inserción de anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 83 de fecha 2 de mayo de 2022 y en el periódico Nueva Alcarria. Durante dicho plazo se han presentado las siguientes alegaciones: 1.- N.º Registro 2022-E-RE-475, de fecha 06/05/2022, presentadas por AGUSTIN AGUIRRE IGUIÑIZ, en nombre y representación de SERVICIOS INMOBILIARIOS LOIZAGA, S.L.."*

La citada alegación ha sido objeto de informe municipal emitido con fecha de 6 de junio de 2022.

Finalmente, y en cuanto al requisito previsto en el artículo 100 RGTrLCAP respecto a la ausencia de imputabilidad al contratista de los motivos que originan el retraso en la ejecución de las obras, tanto en el informe de Secretaría como en el de los Servicios Técnicos Municipales se confirma la existencia de los motivos alegados por el Urbanizador señalando el primero de ellos que:

*"Visto los informes del Arquitecto Municipal se puede concluir:*

*1. La ejecución material del PAU del Sector 5 al 14 del POM de Chiloeches tiene el siguiente avance: En cuanto a la obra interior el porcentaje de ejecución es del 94,26%, mientras que la obra completa, esto es, incluyendo los sistemas generales adscritos, está ejecutada al 87,99%."*



2. En cuanto a la concurrencia de las causas excepcionales que amparan la prórroga solicitada por el Agente Urbanizador, es muy ilustrativo el informe de 18 de marzo de 2022, emitido en el seno de este procedimiento por el Arquitecto Municipal en el que se indica: "Se puede considerar que el elemento fundamental es la necesidad de incrementar la capacidad de abastecimiento de agua del municipio, que en el momento actual esta convenida su ejecución con Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, si bien debe ser financiada, en la parte que le corresponde al Ayuntamiento de Chiloeches, por los agentes urbanizadores de los ámbitos de actuación del POM en los términos recogidos en el planeamiento general. Ya que hasta que ni quede acreditada y definida suficientemente tanto técnica como económica esta infraestructura, no podrá definirse la actuación de Depósito de agua de abastecimiento del municipio".

3. Aunque dicha causa indicada en el informe técnico derivada de la imprescindible necesidad de incrementar la capacidad de abastecimiento de agua del municipio exige para ser resuelta la ejecución de importantes obras, las cuales son responsabilidad de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, esto es, una Administración distinta de esta Corporación y, por lo que tampoco son imputables al Agente Urbanizador, en consecuencia, la falta o retraso la realización de esta obra, justifica la ampliación del plazo del PAU de los Sectores 5 a al 14 del POM.

4. Parece indudable que, en consecuencia, concurre una causa excepcional que ampara la prórroga que se solicita por el 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 de la causa del retraso.

**Cuarta.-** Finalmente, procede analizar si en el supuesto de hecho objeto del presente informe concurren las causas de carácter excepcional exigidas por la legislación urbanística autonómica como presupuesto para la concesión de prórroga. A estos efectos, las causas alegadas por la mercantil que ostenta la condición de Agente Urbanizador se concretan en la falta de ejecución por parte de las diferentes Administraciones y organismos de una serie de proyectos e infraestructuras que resultan necesarios para la completa ejecución y culminación de las obras del Programa y su posterior recepción y que se refieren:

▪ En cuanto a las obras exteriores:

- Ensanche de la carretera GU 203: se señala que está pendiente de finalización la tramitación del proyecto de expropiaciones del Proyecto de Construcción de ensanche y mejora de la carretera GU-203 (Guadalajara) aprobado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de la Excm. Diputación Provincial de Guadalajara de fecha 12 de diciembre de 2018. Al respecto de lo anterior, aclara el Agente Urbanizador que el retraso en las actuaciones de las administraciones y organismos en la elaboración de los proyectos e infraestructuras pendientes de ejecución, que resultan necesarias para el completo desarrollo del Programa, motivan que, con el fin de no perjudicar a los beneficiarios de la expropiación, se pospone la realización de las valoraciones de los suelos a expropiar al momento en el que se pueda realizar la ejecución de la misma. Por tanto, en este momento, no se ha consumado dicha expropiación, lo que supone que no se dispone de los suelos necesarios para acometer las obras de infraestructura necesaria.
- Depósito de agua: En atención a las previsiones del propio POM, la ejecución del depósito de agua se debe efectuar por otro sector de desarrollo urbanístico que no ha iniciado las obras de urbanización, ni tampoco esta infraestructura, todo ello sin perjuicio de la aportación económica a efectuar por el resto de los sectores que se aprovechan de dicho depósito. No obstante, esta actuación depende de la aprobación del nuevo ramal de Chiloeches que continua sin efectuarse







- Aducción de la acometida de agua que dará suministro a los Sectores 5 a 14: señala que el aseguramiento del abastecimiento de agua es imposible pleno pues depende de la ejecución de infraestructuras a cargo de instituciones supramunicipales, estando pendiente de ejecución el Proyecto de nuevo ramal Z-1 a Chiloeches por Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha.
- Estación depuradora de aguas residuales de Valdelanegra y de Casasola: se encuentra pendiente de ejecutar la EDAR VALDELANEGRA que depende de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha; de igual modo, la EDAR CASASOLA depende del Agente Urbanizador del Sector 4, que tampoco ha iniciado su ejecución, por tanto, la depuración de aguas residuales, no está ni asegurada, ni proyectada, por lo que hace completamente inviable en este momento la continuación de la ejecución de las obras.
- Ampliación del puente sobre el río Henares de la GU-203: señala que la citada infraestructura depende de la Confederación Hidrográfica del Tajo, y respecto de la misma, sigue adoleciendo de una total indefinición que debe ser concretada por la indicada administración.
- En cuanto a las obras interiores:
  - Deslinde vía pecuaria: al respecto señala el Agente Urbanizador que, tal y como establece el POM, todos los sectores en cuya delimitación se vean afectadas vías pecuarias deberán obligatoriamente prever una reserva, de al menos el mismo ancho, que bordeando el límite del Sector asegure la continuidad de la citada vía pecuaria. Para ello esa administración debe, una vez fijado el posible trazado alternativo, tramitar el expediente correspondiente al cambio de trazado ante el Organismo competente, al objeto de que sea expuesto al público y se obtenga la aprobación definitiva.
  - Zonas verdes: respecto a esta cuestión, la solicitud formulada aclara que la previsión del Proyecto de Urbanización es que el agua de riego de estas zonas verdes provenga de las aguas depuradas por la EDAR Valdelanegra, y en atención a que dicha EDAR no se encuentra ni proyectada, no se pueden ejecutar las zonas verdes puesto que no habría agua para su mantenimiento.
  - Acceso rodado al Sistema general 5 (SG – 5): Se alega que queda pendiente de acceso lo que no permite que pueda acometerse su ejecución.

En relación a la efectiva concurrencia de los motivos alegados en la solicitud formulada constan informes de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, así como de la Secretaría del Ayuntamiento y de los Servicios Técnicos Municipales de fecha, mayo de 2022 y 4 de abril de 2022, respectivamente

En este sentido, en el informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha se pone de manifiesto que:

- Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha ha redactado el Proyecto del nuevo ramal Chiloeches, mejora del ramal Driebes y acondicionamiento entradas varios depósitos del Sistema de Abastecimiento Tajuña (Guadalajara) Expte ACLM/00/SE/020/18 para la mejora del suministro de agua potable en alta desde el sistema de abastecimiento de Tajuña. Los plazos para la ejecución de la actuación están supeditados a la disponibilidad presupuestaria de esta Entidad. El proyecto contempla actuaciones en el ramal de abastecimiento en alta a Chiloeches con objeto de incrementar la capacidad de transporte hasta su depósito municipal, pero no se actúa en el abastecimiento en baja (depósitos municipales y red de distribución de agua potable hasta los usuarios), que corresponde a la gestión municipal.



- En cuanto a la previsión para las obras de la EDAR de Chiloeches, actualmente el expediente de contratación que incluye estas obras se encuentra en proceso de licitación. Una vez se adjudique y se formalice su contratación, los plazos previstos para la ejecución de obras es de 20 meses (17 de ejecución y 3 de puesta en marcha).

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

*"Sobre estas circunstancias cabe reproducir los informes obrantes en los expedientes de ampliación de plazos de ejecución y de suspensión de la ejecución del PAU y prórroga del mismo.*

*Indicando a modo de resumen:*

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

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

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

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

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

3.- Consta Resolución de 16/11/2018, de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Guadalajara, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto: Estación depuradora de aguas residuales de Chiloeches (expediente PRO-GU-17-0430), situado en el término municipal de Chiloeches (Guadalajara), cuyo promotor es Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha.

*Sobre el resto de actuaciones indicadas por el agente urbanizador en su escrito de solicitud cabe indicar:*

A. Ensanche carretera GU-203.

*Debe ser el agente urbanizador quien deberá efectuar el depósito de 27.077,50 € requerido, con el objeto de poder continuar la tramitación del expediente de expropiación de los terrenos.*





Acta 7/2022

*De la misma manera, en todo caso y además ante el retraso en el depósito de la cantidad mencionada, deberá colaborar en la redacción y elaboración de la documentación necesaria para llevar a efecto el procedimiento expropiatorio a se debido término.*

*B. Depósito de agua.*

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

*C. EDAR Casasola.*

*Respecto a la EDAR Casasola, el agente urbanizador deberá presentar las soluciones y/o alternativas técnicas que consideren conveniente respecto a la depuración de todo el ámbito de actuación, en otro caso, se deberá ejecutar de conformidad con el artículo 39 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

*D. Deslinde vía pecuaria.*

*El agente urbanizador deberá presentar el proyecto de "Modificación del trazado de la vía pecuaria Colada Camino de San Torcaz" para su tramitación, aprobación y ejecución.*

*E. Sistema General-5*

*El agente urbanizador deberá redactar el proyecto de urbanización del Sistema General 5, para su tramitación, aprobación y en su momento ejecución.*

*F. Zonas verdes.*

*Es una obligación del agente urbanizador, las Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.*

*A la vista de estos hechos, se comprueba la existencia de los motivos que sirven de justificación a la solicitud formulada por el agente urbanizador, si bien algunas de las causas y circunstancias a las que se hace mención en su solicitud no dependen únicamente de agentes externos como se motiva y dependen del impulso y diligencia del agente urbanizador.*

*No obstante, puede considerarse que el elemento fundamental es la necesidad de incrementar la capacidad de abastecimiento de agua del municipio, que en el momento actual esta convenida su ejecución con Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, si bien debe ser financiada, en la parte que le corresponde al Ayuntamiento de Chiloeches, por los agentes urbanizadores de los ámbitos de actuación del POM en los términos recogidos en el planeamiento general. Ya que hasta que ni quede acreditada y definida suficientemente tanto técnica como económica esta infraestructura, no podrá definirse la actuación de Depósito de agua de abastecimiento del municipio.*

*Respecto a la ejecución del puente sobre el río Henares, se trata de una carga urbanística recogida además dentro de este PAU, en el Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1 y 2 del POM, que intentada su tramitación ante la Confederación Hidrográfica del Tajo terminó con el archivo del expediente.*

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





Finalmente, el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales reconoce asimismo la existencia de los motivos alegados por Divarian Desarrollos Inmobiliarios SL concluyendo que: *"En cuanto a la motivación de la prórroga de los plazos de ejecución que efectúa el agente urbanizador se resume en que las circunstancias y motivos que sustentaron su concesión, ante la imposibilidad temporal de ejecutar el PAU, siguen plenamente vigentes.*

*En ese sentido, tal y como debidamente quedó acreditado en su momento y como igualmente le consta al Ayuntamiento, se sigue dando en la actualidad la circunstancia de que están pendiente de ejecución por parte de diferentes Administraciones y organismos una serie de proyectos e infraestructuras que resultan necesarios con carácter previo para la completa ejecución y culminación de las obras del Programa y posterior recepción. Se comprueba la existencia de los motivos que sirven de justificación en la solicitud formulada por el agente urbanizador, si bien algunas de las causas y circunstancias a las que se hace mención en su solicitud no dependen únicamente de agentes externos como se motiva y dependen del impulso y diligencia del agente urbanizador.*

*Se puede considerar que el elemento fundamental es la necesidad de incrementar la capacidad de abastecimiento de agua del municipio, que en el momento actual esta convenida su ejecución con Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, si bien debe ser financiada, en la parte que le corresponde al Ayuntamiento de Chiloeches, por los agentes urbanizadores de los ámbitos de actuación del POM en los términos recogidos en el planeamiento general. Ya que hasta que ni quede acreditada y definida suficientemente tanto técnica como económica esta infraestructura, no podrá definirse la actuación de Depósito de agua de abastecimiento del municipio.*

*Por todo ello y tras los informes emitidos con anterioridad por estos servicios técnicos, se considera que se puede conceder la ampliación de plazos de la ejecución del PAU de los Sectores 5 al 14 del POM solicitada.*

*No obstante, en el caso de adoptarse acuerdo para la ampliación de plazos, se deberán determinar una serie de condiciones: A estos efectos el Ayuntamiento deberá establecer un calendario de actuaciones al agente urbanizador a tramitar durante la ampliación de los plazos para la ejecución del PAU de los Sectores 5 al 14 del POM solicitados, que a modo orientativo podrían ser:*

#### OBRAS EXTERIORES

- (i) Obra de ensanche de la Carretera GU-203. El agente urbanizador deberá efectuar el depósito de 27.077,50 € requerido, con el objeto de poder continuar la tramitación del expediente de expropiación de los terrenos. De la misma manera, en todo caso y además ante el retraso en el depósito de la cantidad mencionada, deberá colaborar en la redacción y elaboración de la documentación necesaria para llevar a efecto el procedimiento expropiatorio a término.
- (ii) Depósito de agua. De conformidad con lo acordado y tal y como tiene conocimiento el agente urbanizador, una vez redactado y aprobado el proyecto de nuevo ramal a Chiloeches, se deberá redactar el proyecto de depósito de agua, obtener los terrenos y ejecutar la infraestructura correspondiente, de conformidad con las cargas del ámbito y, en su caso, en los términos del artículo 39 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- (iii) Estación depuradora de aguas residuales de Casasola. Respecto a la EDAR Casasola, deberán presentar las soluciones y/o alternativas técnicas que consideren conveniente respecto a la depuración de todo el ámbito de actuación, en otro caso, se deberá ejecutar de conformidad con el artículo 39 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el





*Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

- (iv) *Ampliación del puente sobre el río Henares de la GU-203. Deberá presentar, junto al agente urbanizador de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del POM, proyecto de ejecución del nuevo puente a su paso por el río Henares, asumiendo los gastos derivados de la redacción del proyecto, expropiaciones y ejecución de la infraestructura, en los términos acordados con la Diputación Provincial de Guadalajara.*

**OBRAS INTERIORES**

- (i) *Deslinde vía pecuaria. Deberá presentar proyecto de "Modificación del trazado de la vía pecuaria Colada Camino de San Torcaz" para su tramitación, aprobación y ejecución.*
- (ii) *Acceso rodado al Sistema General 5 (SG-5) Deberá redactar el proyecto de urbanización del Sistema General 5, para su tramitación, aprobación y en su momento ejecución.*
- (iii) *Zonas verdes Es una obligación del agente urbanizador, las Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas."*

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con el contenido de los informes expuestos procede señalar que, respecto a las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución, aquellas han sido asimismo confirmadas y debidamente justificadas por el Ayuntamiento de Chiloeches señalando la conveniencia de ampliación de los plazos de ejecución para la completa finalización de las obras.

Por otro lado, del expediente remitido se desprende la innegable repercusión que, a efectos de finalización y puesta en servicio de las obras del Programa, presenta la ejecución de determinadas infraestructuras, fundamentalmente relativas al abastecimiento de agua y cuya ejecución es ajena al Agente Urbanizador. Asimismo, el altísimo porcentaje de obra ejecutada que asciende a casi un 95% en el caso de las obras exteriores y un 88% respecto a las interiores se presenta como una circunstancia favorable a la concesión de la ampliación de plazos solicitada.

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

**8. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Área de Reparto nº 22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 11/22 CR).**

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

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

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

**«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que**





se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Área de Reparto 22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real), acordada a favor de la mercantil Obras y Proyectos Manzanares SL, al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

**PRIMERA.** - Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual pública, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras muchas).

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

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 25 de septiembre de 2007, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *"Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de septiembre de 2007, resulta aplicable al





régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 28 de marzo de 2022, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE-TRLOTAU).

**SEGUNDA.** - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE-TRLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Manzanares se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de fecha 28 de marzo de 2022, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a todos los interesados en el procedimiento y se ha incorporado el informe jurídico de fecha de 13 de noviembre de 2020, habiéndose emitido informe técnico con fechas de 16 de diciembre de 2020 y 5 de julio de 2022.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TRLOTAU, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de ocho meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el plazo para resolverlo ha sido objeto de suspensión mediante Decreto de Alcaldía nº 2022/8761, de 11 de mayo, por el tiempo que medie entre la petición del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Constan incorporadas al expediente remitido las notificaciones del citado acuerdo practicadas a todos los interesados en el procedimiento.

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



En relación a lo expuesto, según recoge el Decreto de Alcaldía 2022/8761 no se han presentado alegaciones durante el periodo de audiencia concedido por lo que no resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Área de Reparto 22 del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (Ciudad Real).

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento del agente urbanizador de las obligaciones contenidas en el convenio aprobado y en lo dispuesto en el artículo 110.3.d) y 110.4.2 del TRLOTAU, al no haberse ejecutado las obras de urbanización en los plazos establecidos en el convenio, y proponiendo la incautación de la garantía prestada mediante aval, encajando dichos incumplimientos en las causas de resolución contractuales recogidas en las letras d), f) y g) del artículo 114.1 del RAE-TRLOTAU.

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, que las determinaciones del artículo 114.1 del RAE-TRLOTAU sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó con fecha 25 de septiembre 2007, las causas de resolución de la adjudicación del PAU, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, cuyo artículo 111 recoge como causas de resolución en sus letras e) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d), g) "El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales", y h) "Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato", que son causas equivalentes a las alegadas por el Ayuntamiento para resolver el presente Programa.

En relación a las causas de resolución invocadas por el Consistorio y la justificación de las mismas en el expediente tramitado, el Secretario General del Ayuntamiento de Manzanares, en su informe de fecha 13 de octubre de 2020, declara que *"en el caso que nos ocupa, vemos que se ha apreciado que el motivo de la resolución del PAU se fundamenta en la no realización del mismo en los plazos previstos"* Por su parte, en el informe técnico de fecha de 16 de diciembre de 2020, incorporado al presente expediente de resolución, se concluye que: *"A fecha actual, si bien se presentó el correspondiente Proyecto de Reparcelación, el mismo se quedó pendiente de aprobación al no hacerse efectiva la monetización"*





*correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria con destino al patrimonio municipal de suelo.*

*Igualmente, si bien las obras de urbanización que corresponden al viario público están finalizadas y recepcionadas haciéndose un uso efectivo de las mismas, al no estar aprobado el Proyecto de Reparcelación ni estar inscritas las parcelas en el Registro de la Propiedad, no se han realizado las cesiones correspondientes al suelo destinado a dotaciones públicas, las cuales debían materializarse en una parcela de 862 m<sup>2</sup>, tal como venían reflejadas en dicho Proyecto de Reparcelación, siendo por tanto lo expuesto motivo para la resolución del PAU.”.*

En relación con todo lo expuesto, cabe indicar en cuanto a la efectiva concurrencia de las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento de Manzanares lo siguiente:

- Respecto al incumplimiento de los artículos 110.3.d) y 110.4.2 del TRLOTAU al que alude el Secretario General en su informe, en el expediente remitido, queda acreditado que el urbanizador si ha cumplido los extremos exigidos en los mencionados artículos, puesto que el Agente Urbanizador ha presentado ante el Ayuntamiento garantía por importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización y ha suscrito el correspondiente convenio urbanístico con la Administración actuante, respectivamente.
- En cuanto a la causa prevista en la letra e) del artículo 111 TrLCAP relativa a la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d), procede señalar que, de acuerdo con lo dispuesto en la estipulación 2.1 del convenio suscrito, el plazo del cual dispone el Urbanizador para concluir las obras objeto del Programa es de seis meses a contar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la aprobación definitiva de la reparcelación del Sector AR-22. En el caso que nos ocupa, según el informe técnico municipal de fecha 16 de diciembre de 2020, el urbanizador ha cumplido con su obligación de presentar ante el Ayuntamiento de Manzanares el correspondiente Proyecto de Reparcelación del AR-22 del POM para su tramitación municipal, habiéndose informado favorablemente por el Servicio Técnico Municipal. No obstante, el citado Proyecto de Reparcelación no fue aprobado definitivamente por no hacerse efectiva la monetización correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria con destino al patrimonio municipal de suelo. Por tanto, se puede afirmar que en el presente supuesto no se ha cumplido el requisito previsto en el convenio para que comience el cómputo de los plazos ejecución del Programa dado que el mismo se condiciona a la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad y aquella no se ha producido por los motivos que se han expuesto. Por todo lo anterior, se considera que la primera causa de resolución contractual señalada por el Ayuntamiento y recogida en el artículo 111.e) del TrLCAP no es de aplicación al presente caso dado que no se han dado el presupuesto de hecho necesario para que se inicie el cómputo del plazo de ejecución del Programa.
- En relación con la causa recogida en la letra g) del artículo 111 TrLCAP relativa al incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, del examen del convenio urbanístico suscrito se desprende que la obligación contractual esencial contraída por el Agente Urbanizador del AR-22 del POM de Manzanares mediante la estipulación 2 del Convenio Urbanístico, suscrito con fecha de 11 de diciembre de 2007, consistía en iniciar las obras de urbanización del Programa en los tres meses siguientes a la aprobación del Proyecto de Urbanización, y a finalizarlas en el plazo máximo de seis meses desde la inscripción de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, con la posibilidad de prorrogar dichos plazos a solicitud del urbanizador y de





conformidad con las causas recogidas en el citado convenio. Así mismo, el urbanizador se comprometía a aportar ante el Ayuntamiento de Manzanares el Proyecto de Reparcelación del Área de Reparto 22 dentro del primer mes del desarrollo del PAU. En este sentido, y pese a que no existe constancia en el expediente remitido de que el Ayuntamiento de Manzanares haya realizado requerimiento alguno al Agente Urbanizador a efectos de que se por aquel se diera efectivo cumplimiento a las obligaciones contraídas como consecuencia de la adjudicación del Programa, sí ha quedado debidamente acreditado el incumplimiento por parte del Agente Urbanizador de las obligaciones esenciales derivadas del convenio y de la normativa urbanística puesto que no se ha procedido al abono del 10% del aprovechamiento lucrativo al que se comprometía en el convenio suscrito lo que ha derivado asimismo en que, por este extremo, no se procediera a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación provocando asimismo que no se hayan materializado las cesiones obligatorias correspondientes a las dotaciones públicas previstas en dicho instrumento tal y como se recoge en el informe técnico municipal.

Asimismo, en el citado informe se establece un porcentaje de obra ejecutado del 50% que se correspondería con las obras que fueron recibidas por el Ayuntamiento en julio de 2008 y que denotaría una paralización de las mismas desde ese momento. Esta interrupción o abandono de las obras puede considerarse según doctrina plenamente consolidada como causa de resolución por incumplimiento de obligaciones esenciales ya que, como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113/2002, de 30 de enero *“de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato.”*

- Finalmente, y en cuanto a la causa tipificada en la letra h) del artículo 111 TrLCAP que hace referencia a las causas de resolución que se establezcan expresamente en el contrato, la estipulación 4 del convenio suscrito dispone en su punto primero que será motivo de resolución de la adjudicación del PAU la demora del Agente Urbanizador en el cumplimiento de sus obligaciones cuando aquella haga imposible finalizar la actuación dentro de los doce meses siguientes a la conclusión de los plazos previstos para la finalización del Programa.

Apreciada la concurrencia de dos causas de resolución contractual diferentes en el expediente municipal remitido, habrá de tenerse en cuenta la doctrina reiterada del Consejo de Estado, según la cual cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución *“debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo”* (Dictámenes nº 45.221, de 1 de junio de 1983, y nº 2.271, de 19 de julio de 1996). No obstante, dada la íntima relación que en el presente caso presentan las causas de resolución invocadas, y teniendo en cuenta que es el incumplimiento de una obligación esencial la que determina que se dé el presupuesto de hecho al que alude la estipulación quinta del convenio, procedería tomar como causa de resolución el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales prevista en la letra g) del artículo 111 del TrLCAP.

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

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





En el presente caso, procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que parte de las obras de urbanización han sido recepcionadas por el Ayuntamiento y, de acuerdo con el informe técnico municipal de 5 de julio de 2022, el porcentaje de obra ejecutada ascendería al 50% del total de las obras de urbanización del Programa.

Asimismo, procede que el acuerdo de resolución que se adopte por el Consistorio se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113.4 del TRLCAP, que establece que *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada"*.

En relación con el precepto expuesto, el Acuerdo de Pleno de 28 de marzo de 2022 por el que se inicia el expediente de resolución de la adjudicación del Programa de Referencia recoge que: *"(...) el incumplimiento acaecido es objetiva y únicamente imputable al agente urbanizador adjudicatario, quien habría actuado con una perceptible falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones sin apreciarse circunstancias que puedan justificar una exoneración de su responsabilidad."* Con base en lo expuesto, en el apartado segundo del citado Acuerdo se propone la incautación de la garantía prestada mediante aval por importe 15.100,63 €.

En sentido cabe señalar que el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha puesto de manifiesto en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *"Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: "la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa". En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que "la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato". [ ] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que "una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines". [ ] La anterior doctrina*





*ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que "el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [ ] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [ ] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [ ] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".*

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

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

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

#### **9. 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. No habiendo ruegos ni preguntas, ni más asuntos que tratar, expresa su agradecimiento a las Ponentes por su exposición, así como la presencia virtual de todos los miembros asistentes a la misma, y da por concluida la sesión, siendo las once horas del día treinta de agosto de dos mil veintidós.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo. Cristina Gómez Sánchez



