

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^a Elena Álvarez Texidor, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

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

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

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

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

D. Manuel Villaverde Fernández, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de minas.

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

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

D^a. Ana Mascuñán Lletget, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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

PONENTES:

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

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

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las nueve horas y cincuenta y siete minutos del día **3 de junio 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 29 de abril de 2022.**
2. **Proyecto Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.** Informe según el artículo 10.1 t) del texto refundido de la LOTAU.
3. **Modificación Puntual nº 57 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 23/21 AB).
4. **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), consistente en cambio de uso de equipamiento múltiple privado a terciario comercial en Avda. Pablo Iglesias, esq. C/ Mariana Pineda.** Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 32/21 CR).
5. **Modificación Puntual nº 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.** Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp. 08/22 CR).
6. **Consulta previa para actuación urbanizadora en suelo no urbanizable común (suelo rústico de reserva) en las parcelas 50, 56, 80 y 9004 del polígono 510 de Seseña (Toledo).** Informe según los artículos 64.7 y 54.2 del texto refundido de la LOTAU y 36 y 13 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. 03/22 TO).
7. **Calificación urbanística para construcción de vivienda unifamiliar vinculada con explotación agrícola, en la parcela 77 del polígono 91, paraje "Casa Combro", en el término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 11/22 AB).
8. **Calificación urbanística para sustitución de cubierta y porche, en la parcela 162 del polígono 113 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 17/22 CR).
9. **Calificación urbanística para construcción de nave almacén de material auxiliar de almazara, en la parcela 1 del polígono 87 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 20/22 CR).
10. **Calificación urbanística para construcción de porche y consolidación de edificaciones existentes, en la parcela 76 del polígono 57 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 21/22 CR).
11. **Calificación urbanística para la instalación de planta solar fotovoltaica "Pepino FV" de 17.985,240 KWp e infraestructura de evacuación, en los términos municipales de Pepino y Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 37/21 TO).



12. **Calificación Urbanística para Ejecución de Instalaciones de toma de agua e impulsión de las filtraciones del Talave, en la Parcela 80 del Polígono 42 y en diversas parcelas de los Polígonos 45, 46 y 47, en el término Municipal de Hellín (Albacete), Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 25/22 AB).**
13. **Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II-1 "Las Suertes" del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 1/22 GU).**
14. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores F y G de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Montalbán (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 10/22 TO).**
15. **Ruegos y preguntas.**

* * *

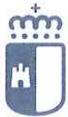
Antes de proceder a dar cuenta del punto primero del orden del día, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes y agradece su presencia a D. Daniel Corredor Román, Vicepresidente segundo de la misma, explicando que será el encargado de ejercer la presidencia de la Comisión durante la exposición, deliberación y votación del punto decimoprimer del orden del día, referido a una actuación a desarrollar en Talavera de la Reina (Toledo), por concurrir en el Vicepresidente primero las circunstancias previstas en el artículo 23, letras a) y e), de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, dada su condición de Concejal de Planificación Urbana y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, momento en el que abandonará la sala. 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 29 de abril de 2022.**

A continuación, el Vicepresidente primero da por leída el acta 3/2022, correspondiente a la sesión celebrada el 29 de abril 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^a. Elvira Cabanas Plana y D^a. Verónica López Miranzos, ambas funcionarias de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, apoyando las ponencias sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. **Proyecto Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Informe según el artículo 10.1 t) del texto refundido de la LOTAU.**



Seguidamente toma la palabra D^a. Elvira Cabanas Plana que pasa a exponer el segundo asunto incluido en el orden del día, haciendo una exposición del presente proyecto de Decreto, señalando su objeto y explicando pormenorizadamente su tramitación, que se inició mediante la publicación del proyecto en el Portal de Participación el día 14/09/2021 hasta el 03/10/2021, y que cuenta con los siguientes informes preceptivos: Informe de adecuación a la normativa vigente sobre racionalización y simplificación de procedimientos y medición de cargas administrativas emitido por el Servicio de Normativa, Transparencia e Igualdad de Género de la Consejería de Fomento en fecha de 12 de mayo de 2022; Informe de impacto de género emitido por el Servicio de Normativa, Transparencia e Igualdad de Género de la Consejería de Fomento en fecha de 12 de mayo de 2022; Informe de la Asesoría Jurídica de la Secretaría General de la Consejería de Fomento de fecha de 13 de mayo de 2022; Revisión del texto por la Inspección General de Servicios con fecha de 13 de mayo de 2022 concluyendo que no procede informe de la citada unidad respecto al cumplimiento de la normativa en materia de simplificación y racionalización de procedimientos dado que el texto no contempla normas de carácter procedimental; e Informe favorable del Consejo Regional de Municipios emitido en sesión de 17 de mayo de 2022.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Durante la intervención se incorpora a la sesión D. Oscar Ruíz Pérez.

Tras ello, D. José Antonio Carrillo Morente interviene para ofrecer a todos los miembros de la Comisión el acceso a toda la documentación del expediente, agradeciendo expresamente a D. Fernando Acedo-Rico Henning la colaboración con esta Dirección General en la redacción del texto refundido presentado, quien expresa su agradecimiento mutuo. Continúa el Vicepresidente primero indicando que, tras pasar por la Comisión, el borrador se tramitará ante la Secretaría General de esta Consejería de Fomento, momento en el que solicita la colaboración del Vicepresidente segundo, D. Daniel Corredor Román, para indicar los siguientes trámites, quien toma la palabra para expresar que confía en que el borrador pueda ser sometido a consideración del Consejo de Gobierno antes de que acabe este mes, siendo elevado tras ello al dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

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 9.1.t) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el texto propuesto del proyecto de Decreto Legislativo por el que se aprueba un nuevo texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha».

3. Modificación Puntual nº 57 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 23/21 AB).

A continuación, toma la palabra el Vicepresidente primero de la Comisión para ceder la palabra a D^a. Verónica López Miranzos que pasa a exponer el tercer 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 con carácter previo a su aprobación definitiva. Durante la intervención se incorpora a la sesión D. Óscar Ruíz Pérez.



La presente Modificación Puntual afecta a los parques del municipio considerados "*de interés*" y su objeto es completar la normativa en lo relativo a los usos existentes a la entrada en vigor del PGOU y facilitar actuaciones necesarias en dichos parques con el fin de mejorar su conservación, evitar su deterioro y posibilitar la introducción de especies acordes con las características del entorno del parque, así como favorecer el mantenimiento de los usos existentes, algunos de los cuales, probablemente por error, no fueron recogidos en el plan vigente. Se propone incluir todos los usos que ya existían en estos parques en la entrada en vigor del PGOU y que el Plan no había recogido, como los terciarios, destinados a cafés, bares, restaurantes y cafeterías, tipo "*refrescantes*", existentes, y establecer un parámetro válido de ocupación de dichas construcciones que limite, al igual que en el caso general del resto de parques del Municipio, la superficie construida y ocupada (máximo 10% de la superficie del espacio libre), estableciendo otro límite de aplicación sobre los propios edificios del máximo del 25%, referido únicamente a la sustitución y ampliación de los inmuebles destinados al uso terciario. De este modo, se proponen modificaciones en distintos artículos del capítulo 4.3. dedicado a "*la protección de los parques y jardines de interés*" y en el apartado 2.2.2, relativo a la "*clase dotacional de espacios libres*", del artículo 5.2.6.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 136.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE**, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, la Modificación Puntual nº 57 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, que tiene por objeto completar la normativa, contemplar los usos existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana y facilitar actuaciones necesarias en los parques del municipio considerados "*de interés*" con el fin de mejorar su conservación, evitar su deterioro y posibilitar la introducción de especies acordes con las características del entorno del parque, así como favorecer el mantenimiento de los usos existentes, algunos de los cuales, probablemente por error, no fueron recogidos en el plan vigente».

4. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), consistente en cambio de uso de equipamiento múltiple privado a terciario comercial en Avda. Pablo Iglesias, esq. C/ Mariana Pineda. Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 32/21 CR).

Continúa su intervención D^a. Verónica López Miranzos con el siguiente punto del orden del día señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que la Comisión Regional emita informe preceptivo para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno.



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

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

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

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 136.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE**, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), consistente en cambio de uso de equipamiento múltiple privado en la Avenida Pablo Iglesias c/v Calle Mariana Pineda a uso terciario comercial, asignado a la parcela con referencia catastral 1595001VJ8519N0001QE.

En todo caso, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, se debe completar el documento técnico con las condiciones establecidas en el informe técnico municipal emitido al respecto con fecha 9 de abril de 2022».



5. Modificación Puntual nº 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp. 08/22 CR)

Prosigue su intervención la Ponente que da cuenta del quinto punto del orden del día, señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa previa a la aprobación inicial.

El objeto de esta modificación puntual es la regeneración urbana de una zona singular del casco urbano (interior de ronda), centro neurálgico de la ciudad y en el entorno de elementos catalogados como la Posada del Sol y la Plaza Mayor, mediante la eliminación de la Unidad de Ejecución UE-PZA (por lo que se actualiza la ficha de Áreas de Reparto y de Unidades de Ejecución de la documentación contenida en las fichas de gestión correspondiente a las Normas Urbanísticas del PGOU) y la reordenación del ámbito.

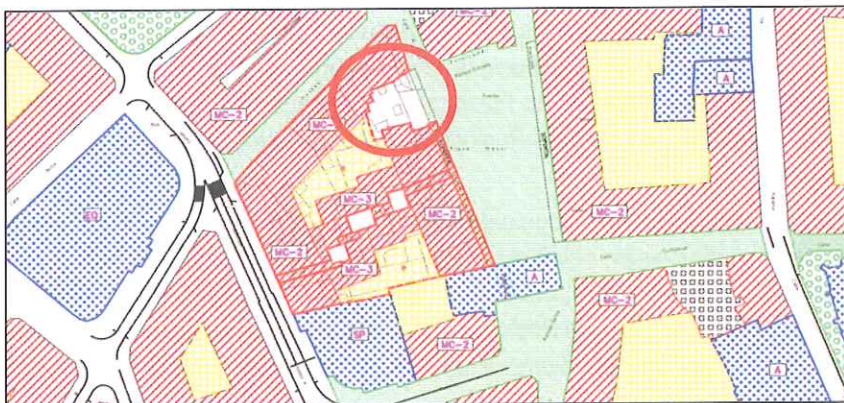
D. José Antonio Carrillo Morente abre turno de intervenciones, tomando la palabra D. Fernando Acedo-Rico para expresar la enhorabuena por acometer esta labor tan dificultosa de regeneración y renovación urbana de una ciudad tan importante como Ciudad Real, pues es la asignatura pendiente en nuestro País, y anima a que otras Administraciones sigan adelante con esta labor. D. José Antonio se suma a sus palabras, subrayando que no es la única labor de regeneración que se está llevando a cabo en la Región, pero sí es la primera que en este periodo pasa por Comisión.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR la Modificación Puntual nº 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, consistente en la eliminación de la Unidad de Ejecución UE-PZA, localizada entre la Plaza Mayor, la Calle Postas y la Calle Alfonso X el Sabio, y la reordenación del ámbito, en el proceso de concertación interadministrativa, por cuanto pretende la regeneración urbana en una zona en la que la ordenación establecida por el vigente Plan General de Ordenación Urbana está impidiendo el desarrollo y renovación de su ámbito, con edificios sin interés arquitectónico con un estado de conservación cada vez más degradado, y, en algunos casos, fuera de alineación, y con varios solares sin poder edificarse; todo ello sin alterar el interés público, dado que el objeto de la Unidad de Ejecución, según Plan General de Ordenación Urbana, a la fecha actual, en relación a los accesos y entorno de la Plaza Mayor, ha perdido su fundamento en base a las actuaciones realizadas tendentes a la peatonalización del entorno y que mantienen el acceso y salida del aparcamiento subterráneo de la Plaza Mayor, con los siguientes condicionantes:

- Deberá corregirse la errata detectada en el Plano nº 3 (refundido). “**Calificación del suelo**” (hoja 757-20) relativa a supresión impropia de trama en parcela adyacente al ámbito de actuación.



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

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

6. Consulta previa para actuación urbanizadora en suelo no urbanizable común (suelo rústico de reserva) en las parcelas 50, 56, 80 y 9004 del polígono 510 de Seseña (Toledo). Informe según los artículos 64.7 y 54.2 del texto refundido de la LOTAU y 36 y 13 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. 03/22 TO).

Continúa su intervención D^a. Verónica López Miranzos con el sexto punto del orden del día señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que el proyecto para el que se solicita la consulta previa propone la instalación de un operador comercial con destino a dar servicio terciario comercial a los ciudadanos de Seseña, mejorando la cohesión social y territorial del municipio, que mejorará la trama urbana ya existente y redundará en la fijación población, la creación de empleo y la vertebración del territorio.

El objeto del proyecto de “Parque Comercial Seseña” es la transformación de un ámbito de suelo de 21.927,97 m² de superficie y clasificado como no urbanizable común, según las vigentes Normas Subsidiarias en un suelo urbanizable de uso terciario, a través de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de reclasificación de suelo para su posterior uso comercial, en un ámbito tiene carácter continuo y está formado por cinco fincas, situadas al sureste del núcleo urbano de Seseña, junto a la carretera CM-4010, en el acceso principal al núcleo urbano.

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 64.7 y 54.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 36 y 13 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.x) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la consulta en cuestión, constatado que de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por el planeamiento vigente en el término municipal de Seseña, así como de la organización temporal de la ejecución de dicho planeamiento, resulta posible el desarrollo urbanístico y edificatorio del área de suelo clasificado como suelo no urbanizable común (suelo rústico de reserva), ubicado entre la carretera Cuesta de la Reina y la CM-4010, denominándose al ámbito Sector “Parque Comercial Seseña”, condicionándose al cumplimiento de los siguientes requerimientos, así como a lo determinado tras la preceptiva concertación interadministrativa por todas las Administraciones Públicas cuyas competencias propias puedan verse afectadas:

1. Conforme a lo establecido en el artículo 10.4 del TRLOTAU, para que se entienda justificado ante esta Consejería la efectiva realización del trámite de concertación interadministrativa respecto del resto de Administraciones Públicas, deberán ser incorporados al expediente, además de las obrantes, copia de las solicitudes de informes de concertación interadministrativa, como mínimo, a las siguientes Administraciones:
 - Confederación Hidrográfica del Tajo.
 - Municipios colindantes.
 - Consejería de Desarrollo Sostenible.
 - Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
 - Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.
2. La ordenación prevista en el ámbito deberá tener en consideración lo especificado en la Disposición Adicional Segunda “Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras” del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, revisando la calificación de suelo establecida para los terrenos considerados como dominio público y servidumbre de la CM-4010.
3. Según la ordenación propuesta, el futuro solar que se destinará a uso Equipamiento Público (DE) se localiza, prácticamente en su totalidad, afectado por la línea de edificación de la CM-4010, cuestión que deberá ser valorada y aceptada por el Ayuntamiento.
4. La solvencia técnica viene referida en el apartado 10, donde se nombran los técnicos participantes. No obstante, no se permite deducir ésta última con la información facilitada al no aportarse el dato relativo a la “Relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos tres años”. Por ello, se deberá justificar detalladamente este aspecto.





5. Deberá completarse el informe de sostenibilidad económica de la actuación incluyendo entre la documentación la especificación del coste de mantenimiento de las nuevas infraestructuras que se prevén.
6. No se localiza en la Consulta Previa compromiso alguno de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo.

Respecto del porcentaje de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo que se propone, deberá justificarse que el municipio no se encuentra entre los supuestos incluidos en el Art.68.b.2.c) del TRLOTAU, haciéndose constar que, en este supuesto concreto, queda establecido en la superficie de suelo urbanizado capaz de materializar el 15% porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el nuevo sector, correspondiendo dos tercios de éste al patrimonio público de suelo municipal y el resto al autonómico.

Se recuerda al Ayuntamiento que, en cumplimiento del artículo 64.7 del TRLOTAU y 36.4 del RSR, tras someter la consulta previa a información pública y al trámite de concertación interadministrativa y valorar la pertinencia y necesidad de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, y las circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, resolverá motivadamente mediante acuerdo plenario sobre la viabilidad de la actuación estableciendo, en caso de que se pronuncie en sentido positivo, los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras exteriores existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del TRLOTAU y advirtiéndolo la necesidad de someter la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora al procedimiento del número 3 del artículo 38 de TRLOTAU y demás disposiciones concordantes de la legislación urbanística vigente de aplicación, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento».

7. Calificación urbanística para construcción de vivienda unifamiliar vinculada con explotación agrícola, en la parcela 77 del polígono 91, paraje "Casa Combro", en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 11/22 AB).

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

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción de una vivienda unifamiliar de una sola planta, con porche y un pequeño sótano, asociada a explotación agrícola en la parcela 77, del polígono 91, del término municipal de Albacete, destinada a cultivo de regadío de 48.512 m² de superficie según datos catastrales.

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

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



«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 calificación urbanística para construcción de vivienda unifamiliar de una sola planta con porche y un pequeño sótano, asociada a explotación agrícola, en parcela 77, en el polígono 91, del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

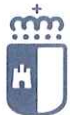
| |
|---|
| Emplazamiento: |
| Polígono 91, parcela 77, con referencia catastral nº 02900A091000770000JG, en el término municipal de Albacete (Albacete) |
| Clasificación: |
| Suelo rústico no urbanizable protegido de alto valor agrícola y/o ganadero (SNUP CP-3) |
| Usos: |
| Vivienda unifamiliar vinculada a explotación agrícola |
| Superficie parcela: |
| 48.512 m ² |
| Superficie vinculada a calificación: |
| 15.000 m ² (se requiere definición gráfica) |
| Ocupación: |
| 213,40 m ² /48.512 m ² = 0,44% |
| Altura máxima: |
| 3,16 m alero 4,95 m cumbrera |
| Retranqueos: |
| 6 m a lindero 202 m a camino |

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación, a modo de garantía, del 3% del coste total de las obras a realizar, de acuerdo con el Art. 63.1.2ºd) del TRLOTAU y 17 del RSR.



3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

8. Calificación urbanística para sustitución de cubierta y porche, en la parcela 162 del polígono 113 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 17/22 CR).

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el octavo asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Valdepeñas (Ciudad Real) un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente actuación es la sustitución de la cubierta y construcción de un porche en una antigua edificación, sita en el polígono 113, parcela 162, paraje La Mina, finca Virgen de Lourdes, en el citado término municipal, que actualmente se dedica a la elaboración de queso artesano y alberga también la residencia de algunos de los trabajadores que allí laboran. La actuación consiste en rehabilitar y mantener una cubierta en perfectas condiciones de uso, que no ofrezca riesgos al ser habitada la edificación. Asimismo, se pretende construir un porche que haga la estancia de los trabajadores más agradable. La cubierta afecta a una superficie de 135,50 m² y la construcción del porche ocupa una superficie de 54,20 m².

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 calificación urbanística para la sustitución de la cubierta y construcción de un porche en una antigua edificación sita en el polígono 113, parcela 162, paraje

“La Mina”, en la finca Virgen de Lourdes del término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

| | |
|-------------------------------|--|
| Uso | Agrícola |
| Emplazamiento | Polígono 116, parcela 162 |
| Clasificación del suelo | SRNUP Natural |
| Construcciones | Sustitución de cubierta en edificación en 135,5 m ² y construcción de porche de 54,2 m ² |
| Sup. parcelas | 116.629 m ² |
| Sup. vinculada a calificación | 39.750,00 m ² (se requiere definición gráfica) |
| Ocupación | 3.975,20 m ² 10% de la sup. a vincular |
| Altura máxima | 11,15m a cumbrera |
| Retranqueos | A lindero: 42 m A camino 45 m |

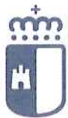
Condiciones para su materialización

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en cada municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

9. Calificación urbanística para construcción de nave almacén en el polígono 41, parcelas 105, 106 y 107, 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 05/22 CR).



Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el noveno asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen de los antecedentes, determinaciones y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por la Comisión 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, siendo su objeto la construcción de una nave adosada a otra de dimensiones similares en el polígono 87, parcela 1, del citado término municipal, con acceso por dos portones situados en la misma fachada norte. La superficie proyectada es de 621 m². La superficie de la parcela es 73.664 m² y forma parte de una agrupación, que se considera para el cálculo de la ocupación, de superficie total 241.093 m². Existen varias construcciones preexistentes que, junto a la proyectada suman 9.657,73 m².

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 calificación urbanística para la ejecución de obra nueva de “Nave almacén para material auxiliar de almazara”, en el polígono 87, parcela 1, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

| |
|---|
| Emplazamiento: Polígono 87, parcela 1, con referencia catastral nº 13087A087000010000TA, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real) |
| Clasificación: Suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola e hidrológica |
| Usos: Agroalimentario (almacén de maquinaria) |
| Superficie parcela: 73.664 m ² . Existe agrupación de parcelas: 241.093 m ² |
| Superficie vinculada a calificación: 96.577,30 m ² (se requiere definición gráfica) |
| Ocupación: Nueva const.: 621 m ² . Incluso construcciones preexistentes: 9.657,73 m ² $9.657,73 \text{ m}^2 / 241.093 \text{ m}^2 = 4,01 \%$ |
| Altura máxima: 7,20 m a cumbre |
| Retranqueos: 32 m a linderos 35,40 m a eje de caminos 285 m a ejes de carreteras |



Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

5. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
6. 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).
7. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 del RSR).
8. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

10. Calificación urbanística para construcción de porche y consolidación de edificaciones existentes, en la parcela 76 del polígono 57 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 21/22 CR).

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 legalización de una renovación de cubierta de la nave 1 agrícola existente en el polígono 57, parcela 76, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), y la cubrición de terraza para obtener un porche, construcción de fecha diciembre de 2010, con superficie construida total de 36,40 m². La superficie de la parcela es 34.413 m², donde ya existen otras construcciones, que con esta suman un total de 304,22 m².

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 calificación urbanística para la legalización de “Reforma y ampliación de construcción aislada de uso agrario”, consistente en la renovación de cubierta de la nave 1 agrícola existente y la cubrición de terraza para obtener un porche, en el polígono 57, parcela 76, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

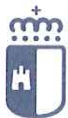
| |
|---|
| Emplazamiento: |
| Polígono 57, parcela 76, con referencia catastral nº 13087A057000760000TZ, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real) |
| Clasificación: |
| Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural |
| Usos: |
| Agrícola (almacén de acopio de materias primas y aperos) |
| Superficie parcela: |
| 34.413 m ² (3,44 Ha) |
| Superficie vinculada a calificación: |
| 30.000 m ² (3,0 Ha) |
| Ocupación: |
| Nueva construcción: 36,40 m ² + Preexistentes: 267,82 m ² 304,22 m ² /34.413 m ² = 0,88% |
| Altura máxima: |
| 6,23 m (cubrería) /1 planta |
| Retranqueos: |
| 13 m a linderos 16 m a eje de caminos |

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). Asimismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en cada municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.



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

11. Calificación urbanística para la instalación de planta solar fotovoltaica "Pepino FV" de 17.985,240 KWp e infraestructura de evacuación, en los términos municipales de Pepino y Talavera de la Reina (Toledo). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 37/21 TO).

Antes de proseguir con la sesión, conforme a lo indicado al inicio de la presente sesión, D. José Antonio Carrillo Morente se ausenta de la sala y cede la palabra al Vicepresidente segundo de la Comisión Regional, D. Daniel Corredor Román, que da paso a la exposición del siguiente orden del día. A continuación, toma la palabra nuevamente la Ponente, Dª. Verónica López Miranzos, para exponer el undécimo punto del mismo 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 este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico y de protección de varios términos municipales, uno de ellos de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto del presente expediente es la instalación de una planta solar fotovoltaica, compuesta de cinco campos solares, y una subestación eléctrica elevadora en terrenos pertenecientes al término municipal de Talavera de la Reina, y la ejecución de la línea de evacuación de energía de 45 kV que discurre por terrenos pertenecientes a los términos municipales de Talavera de la Reina y Pepino (Toledo). La superficie a ocupar por la PSFV es de 49,36 ha. Para la transformación de 30 kV a 45 kV se realizará una subestación elevadora de intemperie, dentro de los terrenos de la Planta Solar Fotovoltaica "Pepino FV". La longitud total de la línea de evacuación es de 4.777,52 metros y estará compuesta por un tramo aéreo y un tramo subterráneo. El tramo de línea Aérea de simple circuito 45 kV, tiene una longitud total de 4.057,52 m. y comienza en el pórtico de la nueva Subestación elevadora de la planta Fotovoltaica 30/45 kV y finaliza en apoyo AP19 de paso aéreo-subterráneo. La línea aérea se soterra a la llegada al polígono industrial Valdefuentes, en el TM de Pepino, tendrá su inicio en el apoyo AP19 de paso aéreo-subterráneo y finaliza en la ampliación de la Subestación existente "PEPINO" 200/45 kV.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 calificación urbanística para la instalación de una planta solar fotovoltaica y una subestación eléctrica elevadora en terrenos pertenecientes al término municipal de Talavera de la Reina, y la ejecución de la línea de evacuación de energía de 45 kV que discurre por terrenos pertenecientes a los términos municipales de Talavera de la Reina y Pepino (Toledo), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

| | |
|-------------------------------|---|
| Uso | Dotacional privado equipamiento energético. Planta fotovoltaica, denominada "Pepino FV", subestación eléctrica elevadora y la ejecución de la línea de evacuación de energía de 45 kV |
| Emplazamiento | La instalación de la planta Solar Fotovoltáica y subestación eléctrica afecta a las parcelas 64, 65 y 70 del polígono 6 de Talavera de la Reina y <u>las afectadas por la línea de evacuación</u> son: 64, 9021, 61, 57, 9010, 50, 46, 43, 9001, 10043, 9001, 9002, y 10044 del polígono 6, las parcelas 9001, 10026, 9001, 26, 40026, 26, 30026, 9012, 17, 9011, 15, 14, 9008, 10 y 9005 del polígono 4 de Talavera de la Reina, así como la parcela 9001 del polígono 15 y diversas calles del Polígono Valdefuentes en el término municipal de Pepino. |
| Clasificación del suelo | Suelo rústico de reserva y de especial protección en los términos municipales de Talavera de la Reina y Pepino. |
| Sup. parcelas | Las reflejadas en los proyectos aprobados. |
| Sup. Vinculada a calificación | La superficie ocupada por las instalaciones de la planta solar fotovoltaica, subestación eléctrica y línea de evacuación en las parcelas afectadas como se refleja en los proyectos aprobados. |
| Construcciones | Instalación de una planta fotovoltaica, subestación eléctrica elevadora en terrenos pertenecientes de Talavera de la Reina y la ejecución de la línea de evacuación de energía de 45 kV por terrenos pertenecientes a los términos municipales de Talavera de la Reina y Pepino (Toledo). |

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Talavera de la Reina y Pepino, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Así como el cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la Resolución de 18/03/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, por la que se formula informe de impacto ambiental del proyecto "PEPINO FV" e infraestructuras de evacuación, y las condiciones impuestas por los distintos Organismos en las autorizaciones y permisos para los cruzamientos de la línea de evacuación de energía o las que se establezcan en los informes o autorizaciones preceptivos.

Asimismo, los Ayuntamientos Talavera de la Reina y Pepino deberán proceder a:



- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística. Para ello se tendrán en cuenta las parcelas afectadas en los proyectos aprobados sometidas a información pública, y que han quedado reflejadas en el informe
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar un 3% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar correspondiendo un dos por ciento a los municipios de Talavera de la Reina y Pepino, que se repartirá en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el restante uno por ciento a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR). Modificado por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado por los Ayuntamientos de Talavera de la Reina y Pepino 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».

12. Calificación Urbanística para Ejecución de Instalaciones de toma de agua e impulsión de las filtraciones del Talave, en la Parcela 80 del Polígono 42 y en diversas parcelas de los Polígonos 45, 46 y 47, en el término Municipal de Hellín (Albacete), Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 25/22 AB).

Se incorpora nuevamente el Vicepresidente primero de la Comisión para continuar presidiendo la sesión, agradeciendo su intervención al Vicepresidente segundo, y cede la palabra nuevamente a Dª. Verónica López Miranzos que pasa a exponer el decimosegundo punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional por cuanto la ejecución de la actuación pretendida afecta al suelo rústico no urbanizable de especial protección de un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la captación de agua en el margen izquierdo del río Mundo, en el paraje denominado "El Azaraque", para lo que se dispone actualmente de una caseta de 7,5 m de longitud y 4,5 m ancho para la ubicación del equipo de bombeo y de filtrado, y la conducción de

impulsión desde el contador hasta la balsa de riego, mediante instalaciones eléctricas de media y baja tensión.

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 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 calificación urbanística para la ejecución de instalaciones de toma de agua e impulsión de las filtraciones del Talave, en la parcela 80, del Polígono 42 y en diversas parcelas de los polígonos 45, 46 y 47, en el término Municipal de Hellín (Albacete), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y el siguiente contenido:

Características de la actividad

| | |
|-------------------------------|---|
| Uso | Dotacional de equipamiento de titularidad privada. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico. |
| Emplazamiento | Parcelas 21, 23, 30 y 32 del Polígono 45, parcela 80 del Polígono 42, parcelas 170, 5015 y 5016 del Polígono 46, parcelas 31, 33, 34, 35, 36, 47, 56, 65, 67, 68, 69, 70 y 75 del Polígono 47, del término municipal de Hellín |
| Clasificación del suelo | Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural (subcategoría 50), Suelo rústico no urbanizable de especial protección forestal (subcategoría 55), Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (subcategoría 56), y Suelo rústico de reserva (subcategoría 60). |
| Sup. Vinculada a calificación | La ocupada por las instalaciones hidráulicas junto a la zona de servidumbre que determine la Confederación Hidrográfica del Segura en las parcelas del término municipal de Hellín, que son objeto de la calificación urbanística. |
| Construcciones | Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico. Captación de agua en el Río Mundo en el paraje de El Azaraque. Conducción de impulsión hasta la balsa de riego. |

Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del 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 un 3% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiente un dos por ciento al Ayuntamiento de Hellín y el uno por ciento a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación. (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 (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, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Hellín expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

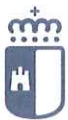
13. Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II-1 "Las Suertes" del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: AMP PZ 1/22 GU).

A continuación, el Vicepresidente primero agradece su intervención a la Ponente y cede la palabra a D^a. 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 Alovera (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. Durante la intervención, abandona la sesión D. Fernando Acedo-Rico Henning y delega su voto en el Director General de Planificación Territorial y Urbanismo, D. José Antonio Carrillo Morente.

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 322 días del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II-1 "Las Suertes" del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara), solicitada por la Unión Temporal de Empresas I-15 Grupo Rayet SAU, Rayet Medioambiente, 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 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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 26 de febrero, de Contratos del Sector Público (LCSP), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *"se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*.

Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2016, resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.



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

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

En el caso que nos ocupa, de acuerdo con el informe del Secretario del Ayuntamiento de Alovera de fecha de 9 de febrero de 2022, el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia "(...) resultó adjudicado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alovera de fecha 31/10/2016, suscribiéndose el Convenio del PAU el 17/11/2016 y publicándose la aprobación definitiva y adjudicación de la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora del sector II-1 en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 247 el 22/12/2016. El plazo total de ejecución del PAU se fijó en la estipulación tercera del Convenio Urbanístico en 5 años a contar 20 días desde aprobación del PAU. Asimismo, resulta necesario considerar que con fecha 13/04/2020 el Agente Urbanizador comunicó la reanudación de las obras de urbanización suspendidas por la situación de excepcionalidad encontrada tras la aprobación del Estado de Alarma recogida en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Considerando lo establecido en el Convenio y que el PAU ha de referirse aprobado con fecha 22/12/2016, momento en el que resultó debidamente publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 247, puede determinarse como fecha de inicio del PAU el 23 de enero de 2017. Considerando como fecha de inicio del PAU el 23 de enero de 2017 y que el plazo de ejecución de las diferentes fases establecidas en la estipulación sexta del Convenio totaliza un plazo de ejecución de 5 años, junto con la suspensión del plazo de ejecución alzada el 13/04/2022, resulta que la fecha de finalización se determina en el 23/02/2022. Así las cosas, se comprueba que la solicitud de concesión de prórroga ha sido presentada vigente el plazo de ejecución del PAU del Sector II-1 "Las Suertes".

Asimismo, tal y como se recoge en los Antecedentes del presente informe, consta que con fecha de 18 de febrero de 2022, el Pleno del Ayuntamiento de Alovera acordó suspender temporalmente el plazo de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora nº 208/2007 del Sector II-1 del Suelo Urbanizable



Residencial del P.O.M., hasta tanto se recibiera el preceptivo informe por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el Pleno resuelva sobre la solicitud de prórroga presentada, por lo que cabría afirmar que el plazo de ejecución del Programa aún no habría concluido.

Por otro lado, y en cuanto al otro 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 Secretaria como en el de los Servicios Técnicos Municipales se confirma la existencia de los motivos alegados por el Urbanizador, motivos que, en el informe técnico de fecha de 22 de diciembre de 2021, se califican como circunstancias de fuerza mayor lo que por sí mismo excluiría la imputabilidad de las mismas a la actuación del 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.

Asimismo, y en cuanto al procedimiento tramitado para la concesión de la prórroga consta en el expediente tramitado certificado de 10 de marzo de 2022 en el que respecto al procedimiento seguido para la tramitación de la ampliación de plazo solicitada señala que: *"por Decreto de Alcaldía n.º 3087/2021 de 25/12/2021 se otorgó trámite de audiencia a los propietarios integrados en el ámbito de actuación urbanizadora del Sector II-1 "Las Suertes" para que, en el plazo de diez días, contados a partir de la recepción del escrito, efectuasen las manifestaciones y presentasen los documentos que a su derecho estimasen sobre la solicitud de prórroga interesada por el Agente Urbanizador, de conformidad con el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Que durante esos plazos se han presentado en tiempo y forma las siguientes alegaciones:*

- N.º de registro de entrada: 2022-E-RE-246 Grupo de Inversión y Promociones del Corredor SL.
- N.º de registro de entrada: 2022-E-RE-247 Promociones Inmobiliarias Medioambientales del Henares S.L.
- N.º de registro de entrada: 2022-E-RE-148 Critería Caixa SAU.
- N.º de registro de entrada: 2022-E-RE-273 Promociones y Desarrollos Siglo XXI."

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, el Agente Urbanizador concreta en su escrito una serie de circunstancias que han motivado el retraso de las obras señalando la duración aproximada del retraso en cada una de ellas respecto a los cinco años del plazo de ejecución de las obras contenido en el convenio. Las causas alegadas por la mercantil que ostenta la condición de Agente Urbanizador se concretan en:

- 1.- El inicio del cómputo de los plazos de ejecución del Programa se produce el 23 de enero de 2017, dado que el convenio suscrito establece que el mismo se producirá 20 días hábiles después de la entrada en vigor del Programa que fue publicado el 22 de diciembre de 2016 (DOCM nº 247).
- 2.- La suspensión de plazos administrativos durante 79 días naturales en virtud de la DF 3 º del Real Decreto 463/2020 por el Estado de Alarma motivado por el COVID-19: se señala a estos efectos que con motivo de la declaración del estado de alarma por el COVID-19 los trabajos no se pudieron desarrollar con normalidad entre los meses de marzo y junio de 2020.



3.- Inclemencias meteorológicas entre las que se encuentra el incremento de días de lluvia respecto a los valores normales (62, 5 días) y la borrasca "Filomena" (12 días de retraso).

4.- Circunstancias económicas: Desde la aprobación de la modificación del PAU en diciembre de 2016 el Agente Urbanizador ha venido experimentando graves dificultades para poder materializar el cobro de las derramas y con ello atender los gastos derivados de la urbanización. Se dan varias circunstancias importantes:

- Un porcentaje elevado de propietarios (45%) tenía firmados acuerdos de pago en suelo, que en su gran mayoría venían de los años 2006 y 2007. Aunque para el urbanizador esto debía ser intrascendente, en el sentido de que la sociedad que escritura los suelos a su favor asume el pago de las derramas de dichos propietarios frente a la UTE, no es menos cierto que en condiciones normales el comprador de dichos suelos habría vendido parte o habría obtenido financiación con la garantía de los mismos. Sin embargo, la realidad es que durante estos últimos años la financiación para compra de suelo es prácticamente inexistente y que no ha habido apenas transacciones de suelo en el sector.

- Existencia de otro porcentaje de propietarios que se han negado sistemáticamente al pago y sobre los que ha habido que girar vías de apremio, cuya tramitación se ha demorado en el tiempo por la indeterminación sobre cuál debía ser el órgano encargado del cobro. Dicho retraso ha provocado que estos propietarios no hayan tenido ninguna presión para realizar el pago y hayan acumulado más derramas desatendidas.

Respecto a los propietarios que han venido pagando sus derramas en efectivo (49%), pese a que la propia LOTAU establece un período de pago de 30 días de las facturas, y que el Agente Urbanizador tomó esa referencia para hacer sus previsiones de cobros y pagos, la realidad también ha sido muy diferente, dado que por una parte se ha alargado en exceso el plazo de visado de las derramas y los propietarios no siempre han pagado regularmente, acumulándose retrasos incluso superiores a los 360 días y quedando cantidades impagadas a la fecha.

Señalan asimismo que el Agente Urbanizador ha tenido que financiar de manera continua un porcentaje muy elevado de la urbanización, en concreto un 59,2%, de promedio, en el período de referencia, y que en términos económicos equivale a más de 5 millones de euros. Se señala que, incluso en algunos meses el porcentaje a financiar ha estado por encima del 60% o 70%. Tomando como referencia el porcentaje de 50% de impagos que se contemplaba en el Convenio Urbanístico firmado, como causa para la suspensión de la ejecución de la urbanización, entendemos que el exceso sobre dicho porcentaje es cuando menos causa justificada para que se conceda una prórroga al agente urbanizador dado que estas limitaciones a nivel financiero han afectado al desarrollo de la urbanización. Para justificar lo anterior se aplica el exceso de financiación por parte del Urbanizador de un 9,2% sobre el plazo previsto acordado para la finalización de la urbanización, que era de 60 meses, nos da como resultado 168 días adicionales.

Finalmente concluye el Agente Urbanizador en su escrito que la concesión de esta prórroga es una actuación de interés público y este a nuestro juicio debe motivar todo acto o decisión de las Administraciones Públicas, que debe velar por el interés de la generalidad frente a los intereses particulares.

Debemos tener presente que la prórroga se solicita con el único fin de terminar las obras de urbanización, ejecutadas actualmente en un 77,35%, por lo que para la resolución de la prórroga la Administración tiene



que realizar un "juicio de valor y una ponderación de los intereses en juego", a los efectos de adoptar la decisión más idónea para el interés público y el desarrollo urbanístico.

Sobre los motivos alegados por el Agente Urbanizador consta informe técnico de fecha de 22 de diciembre de 2022 en el que se concluye que: *"Los argumentos expuestos, ninguno de ellos basado en circunstancias técnicas, sino fundamentados en motivos que se entienden todos ellos como causa de fuerza mayor, con las consideraciones indicadas y teniendo en cuenta los informes que deban emitirse desde el punto de vista jurídico y económico, pueden ser tenidos en cuenta a la hora de conceder una prórroga, siempre en aras del interés público, con el fin de que se consiga finalizar una urbanización que ha sido objeto de múltiples dificultades, la cual se inició en 2007, pero que al fin se ve próxima a finalizar, ya que se han ejecutado las tres cuartas partes de la misma. Respecto al nuevo plazo solicitado para la prórroga, que alcanzaría como fecha de finalización el 09 de diciembre de 2022, según los antecedentes descritos y teniendo en cuenta el ritmo normal de las obras de urbanización, se considera posible si se ponen a disposición los suficientes medios materiales y humanos para la ejecución de éstas; en este sentido, se informa que en virtud del avance visto por las certificaciones emitidas por la Dirección de obra, no se ha alcanzado aún un ritmo de ejecución que permitiera finalizar las obras en dicha fecha, por lo que en caso de concederse deberá advertirse al urbanizador para que disponga de mayores medios. El avance de las obras a fecha 30-11- 2021, según la certificación visada por la Dirección de obra, asciende al 74,40%. Desde que se reanudaron las mismas en diciembre de 2016, el avance global ha sido del 11,58 % en casi 5 años, por lo que será necesario acelerar bastante el ritmo para ejecutar en un año el 25,60% de las que restan. Lo cual informo a los efectos oportunos."*

Por su parte, en el informe de la Secretaría de 9 de febrero de 2022 se señala que *"considerando las especiales circunstancias que concurren sobre el PAU del Sector II-1 "Las Suertes", y en aplicación de la doctrina establecida por el Consejo de Estado en su dictamen número 933/2009 de 9 de julio de 2009, en cuya virtud se consideró preferente optar por medidas como la modificación de un contrato, a optar por otras que conlleven a la resolución del mismo, el Ayuntamiento puede ser conforme a la concesión de una prórroga en los términos solicitados, que permita la conclusión de las obras."*

En el citado informe de 9 de febrero de 2022 se justifica asimismo el interés público que aconsejaría la continuación del Programa de la siguiente manera: *"Debe considerarse que la no concesión de prórroga solicitada llevaría aparejada la apertura del procedimiento de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, lo que resultaría perjudicial para el interés general municipal, atendiendo al retraso que sufriría el proceso urbanizador hasta el nombramiento de un nuevo agente, perjudicando el desarrollo residencial y económico no solo del municipio de Alovera, sino de su entorno supramunicipal."*

El propio Consejo de Estado considera preferible recurrir a medidas menos gravosas en pro del interés general municipal, a este respecto en su dictamen número 933/2009 de 9 de julio de 2009, consideró preferente modificar un contrato a resolver el mismo al destacar que: *«habida cuenta de que si se procediese a la resolución del contrato y a una nueva licitación, no se obtendría ninguna ventaja desde el punto de vista técnico, ya que el contratista adjudicatario tendría que realizar las obras en los mismos términos previstos en el proyecto reformado, y se incurriría en un gasto superior al que deriva de la modificación del contrato, a consecuencia del aumento de los costes derivado del aplazamiento en el tiempo de la nueva licitación.»* Así las cosas, el Consejo de Estado entiende preferente optar una medida menos gravosas como son la modificación del contrato, o como puede ser la concesión de una prórroga en la ejecución del mismo. No debe olvidarse que la actuación administrativa se sustenta en el principio



de eficiencia administrativa establecido en el artículo 3.1.j) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

En su escrito de solicitud de concesión de prórroga el Agente Urbanizador expone que las obras de urbanización se encuentran ejecutadas actualmente en un 77,35%. Asimismo, consta expedida con fecha 30 de noviembre de 2021, por los Directores de la Obra de Urbanización del Sector I-15 de Alovera, certificación de estado de avance de la obra de urbanización consignando que el Total de Obras de Urbanización sin reposiciones se encuentra ejecutada en un 75,35%, estando el total de obras de urbanización con reposición al 74,40%. Igualmente, los Servicios Técnicos en su informe n.º 1681/2021 de 22/12/2021 en relación con el grado de avance de las obras de urbanización consignaron que "han ejecutado las tres cuartas partes de la misma". Resulta necesario destacar que, la Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del artículo 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, supondría la cancelación de la programación, la cual se encuentra un avanzado estado de urbanización. Igualmente, la resolución de las obras de urbanización puede suponer la vandalización del sector, ocasionando desperfectos en las obras ya ejecutadas y suponiendo, en suma, un perjuicio directo a los titulares de derechos integrados dentro del sector II-1 de Alovera. De este modo, no cabe duda de que la cancelación de la programación supondría un grave perjuicio al interés general y particular de la propiedad, al retrasarse el desarrollo residencial del municipio de Alovera, paralizando unas obras que se encuentran ejecutadas en un 75,35% según la última certificación emitida, y en 77,35% según lo manifestado por el urbanizador."

Asimismo, cabe señalar que durante el trámite de audiencia de la solicitud de prórroga se han presentado alegaciones por parte de algunos propietarios en base a los siguientes argumentos:

Grupo de Inversión y Promociones del Corredor SL y Promociones Inmobiliarias Medioambientales del Henares S.L.: presentan escritos del mismo tenor literal en los que se oponen a la petición de prórroga formulada al entender que una nueva ampliación del plazo de ejecución de las obras de urbanización supone dejar al arbitrio del urbanizador la ejecución de las obras. Señalan asimismo la existencia de incumplimientos por parte del Agente Urbanizador que determinarían que el mismo estuviera incurso en una prohibición de contratar procediendo la denegación de la prórroga y la resolución de la adjudicación del Programa.

- Criterios Caixa SAU: Señalan la necesidad de que se exista informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo con carácter previo a la concesión de la misma por el Ayuntamiento de Alovera advirtiéndole que el incumplimiento de plazos o de los requisitos legales para la concesión de la prórroga dará lugar a la adopción de las medidas legales previstas para indemnizar y salvaguardar los intereses de los propietarios afectados.
- Promociones y Desarrollos Siglo XXI: se oponen a la prórroga alegando las diferencias en la ejecución en las dos zonas en las que se divide el ámbito objeto del Programa.

Las alegaciones formuladas son objeto de informe jurídico suscrito por la Secretaría de la Corporación con fecha de 10 de marzo de 2022 en el que se desestiman las mismas por los siguientes motivos:

- En relación a las alegaciones formuladas por Grupo de Inversión y Promociones del Corredor SL y Promociones Inmobiliarias Medioambientales del Henares S.L.: analizan el plazo de ejecución del Programa de acuerdo con las diferentes fases establecidas en el convenio suscrito y las diferentes incidencias acaecidas en la tramitación concluyendo, tal y como se recoge en el informe suscrito el 9



de febrero de 2022, que el mismo se encuentra vigente lo que determinaría que no se haya producido ningún incumplimiento por parte del Agente Urbanizador y que no proceda por tanto la tramitación de un procedimiento de resolución de la condición de Agente Urbanizador.

- En relación a la alegación formulada por Criteria Caixa SAU se aclara que, mediante escrito de 9 de febrero de 2022, se ha remitido el expediente a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio para la emisión del correspondiente informe por lo que se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 110.3 b) TrLOTAU.
- Finalmente, por lo que respecta a la alegación formulada por Promociones y Desarrollos Siglo XXI, se indica que, si bien la mercantil alegante expone una diferencia de avance de las obras de urbanización en distintos puntos del Sector, también indica que "en los últimos años han concurrido factores objetivos que explican los retrasos" y que son precisamente esas causas objetivas las que fundamentan y motivan la prórroga interesada por el Agente Urbanizador. Señalan asimismo que en el informe de Secretaría emitido con fecha de 9 de febrero de 2022 ya se justificó el interés público preponderante que aconsejaba la continuación de la ejecución del PAU para finalizar todas las obras de urbanización objeto del Programa tal y como la mercantil alegante interesa.

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, y de acuerdo con el contenido de los informes municipales a los que se ha hecho referencia, procede señalar que las causas excepcionales cuya concurrencia ha sido alegada por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución han sido asimismo confirmadas y debidamente justificadas por el Ayuntamiento de Alovera 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 que el Agente Urbanizador está cumpliendo con sus obligaciones como lo demuestra el hecho de que se hayan ejecutado más de las tres cuartas partes de la obra de urbanización vigente el plazo de ejecución del Programa, así como el hecho de que se haya producido la financiación por el Agente Urbanizador de un porcentaje de la urbanización que, en algunos momentos, ha representado el 59,2 %. Este extremo tiene una especial relevancia dado que el apartado 7 de la Estipulación Cuarta del convenio suscrito prevé que la morosidad que supere el 50% de la cuota liquidada y aprobada, operará como causa subjetiva para suspender temporalmente las obras sin que suponga un retraso computable a efectos de incumplimiento de plazos del Agente Urbanizador y previa instrucción del procedimiento previsto en la DT 4ª de la Ley 8/2014 de Castilla-La Mancha.

Asimismo, se entienden fundamentadas las circunstancias alegadas relativas a la concurrencia de circunstancias excepcionales como la situación de estado de alarma como consecuencia del COVID- 19 o las inclemencias meteorológicas que han tenido una indudable repercusión, en mayor o menor medida, en el ritmo normal de ejecución de obra.

Por otro lado, cabe señalar que el alto porcentaje de obra ejecutada puede considerarse por sí mismo indicativo de la conveniencia de la ampliación de plazos solicitada.

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



14. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores F y G de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Montalbán (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 10/22 TO).

Interviene nuevamente la Ponente para exponer el decimocuarto 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 La Puebla de Montalbán (Toledo), 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 de los Sectores F y G de las Normas Subsidiarias de la Puebla de Montalbán (Toledo), acordada a favor de la mercantil CATACLASAN, S.L., al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 206 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

PRIMERA. - Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual 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 23 de octubre de 2008, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TrLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone que:



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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *"Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 23 de octubre de 2008, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

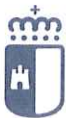
Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TrLOTAU no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TrLOTAU que:

"La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de 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 9 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 (en adelante, 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. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de La Puebla de Montalbán 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 se ha iniciado por el órgano competente (Acuerdo del Pleno, de fecha 9 de marzo de 2022), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días hábiles a los interesados, y se ha emitido, con fecha 22 de marzo de 2022, informe jurídico sobre las causas de resolución de la adjudicación del PAU, e informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización el día 23 de marzo de 2022.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, por aplicación del artículo 212.8 de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y de conformidad con lo establecido en el Dictamen nº 444/2021, de 20 de diciembre, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. No obstante, mediante Decreto de Alcaldía nº 490/2022, de 12 de abril, el Ayuntamiento ha acordado la suspensión de dicho plazo por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Consejería de Fomento y la recepción del mismo, 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, por lo que el procedimiento aún no habría caducado. No obstante, no constan en el expediente las



notificaciones a los interesados en el procedimiento de la suspensión acordada, por lo que las mismas deberían incorporarse al expediente para acreditar la efectividad de la suspensión acordada.

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 certificado expedido por la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 12 de abril de 2022, durante el trámite de audiencia concedido al efecto D^a. Justa Tébar Ramírez, en calidad de propietaria de terrenos afectados por la actuación, ha solicitado el acceso al expediente (remitido con fecha de 08/04/2022), y la mercantil urbanizadora ha manifestado su disconformidad con la resolución de la adjudicación del PAU iniciada, por lo que procede recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo. Así mismo,

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 1^a 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 la LOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar 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 de las Administraciones Públicas.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de los Sectores F y G de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Puebla de Montalbán (Toledo), y si éstas son imputables al urbanizador.

En el expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en la causa de resolución recogida en el artículo 206.g) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, por el incumplimiento culpable del Agente Urbanizador de las siguientes obligaciones consignadas en el Convenio urbanístico:

- El incumplimiento de la obligación de inicio de las obras de urbanización y, por consiguiente, del plazo máximo para su conclusión.
- La falta de constitución de la garantía por importe del 7% del coste previsto de las obras de urbanización.

Como ya se ha indicado, durante el trámite de audiencia al acuerdo de resolución del PAU el Agente Urbanizador presenta alegaciones en las que solicita la declaración de la nulidad de la misma, con todas las consecuencias que ello conlleve, con base en los siguientes fundamentos:

- Que la resolución municipal adoptada en el presente expediente adolece de base jurídica en tanto que se omite en el mismo la sentencia judicial recaída en el anterior procedimiento de resolución contractual y que debe ser acatada y resuelta por el Pleno municipal, por cuanto declara la nulidad del citado acuerdo de Pleno por el que se resolvió la condición de agente urbanizador hace 5 años.



- Que la condición del agente urbanizador fue anulada por Pleno, acto firme en vía administrativa, así como la inscripción del PAU en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico que nadie ha revertido.

Mediante informe jurídico municipal, de fecha 12 de abril de 2022, el Secretario del Ayuntamiento contesta a las alegaciones formuladas por el urbanizador en el siguiente sentido:"[]

1. Precisamente, tomando en consideración la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Toledo (en procedimiento ordinario 0001406/2017), por la que se determina la anulación de la actuación impugnada (Acuerdo del Pleno adoptado en sesión ordinaria de fecha 07/03/2017), el Pleno en sesión de carácter ordinario de fecha 09/03/2022 acordó : - **Declarar la caducidad** del procedimiento de resolución de la adjudicación a CATACLASAN,S.L. del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de los sectores F y G de las N.N.S.S. de La Puebla de Montalbán, iniciado por Decreto de Alcaldía nº 404/2013, de fecha 10 de junio de 2013, por el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa. - **Declarar la caducidad** del procedimiento de resolución de la adjudicación a CATACLASAN,S.L. del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de los sectores F y G de las N.N.S.S. de La Puebla de Montalbán, iniciado por Acuerdo del Pleno adoptado en sesión de fecha 3 de mayo de 2016, por el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa.

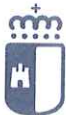
- **Proceder al archivo de las actuaciones**, sin perjuicio de la iniciación de un nuevo procedimiento al que podrán incorporarse los actos y los trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad.

2. De conformidad con lo dispuesto en Informe Jurídico de Secretaría de fecha 01/02/2022, y concurriendo causas de resolución ya apreciadas en procedimiento anterior (por el Ayuntamiento Pleno; por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 16 de noviembre de 2016 ; y por el Pleno del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, en sesión celebrada el día 1 de febrero de 2017) que persisten en la actualidad, el Pleno acordó iniciar nuevo procedimiento en sesión ordinaria de fecha 09/03/2022.

3. Con fecha 05/04/2022 fue notificado a José Carlos López Sanjurjo copia del informe jurídico de Secretaría de uno de febrero de 2022".

Por nuestra parte, procede indicar, respecto de la primera causa invocada por el Ayuntamiento para resolver el presente contrato, esto es, el incumplimiento de la obligación de inicio de las obras de urbanización y, por consiguiente, del plazo máximo para su conclusión, incardinada en el artículo 206.g) de la LCSP, indicar que la obligación contractual principal contraída por la mercantil urbanizadora CATACLASAN, S.L. mediante el Convenio Urbanístico, suscrito el día 23 de abril de 2010, consistía en presentar ante el Ayuntamiento los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización en el plazo máximo de dos meses desde la adjudicación del PAU y la firma del Convenio, y a iniciar las obras de urbanización tras las aprobación de los instrumentos de planeamiento y la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad correspondiente, debiendo concluir las en el plazo máximo de DIECIOCHO MESES desde su inicio.

En este sentido el informe de Secretaría del Ayuntamiento, de 22 de marzo de 2022, hace constar expresamente que "El agente urbanizador no ha efectuado actuación alguna en orden a la presentación y aprobación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, trámites previos y necesarios para el inicio del cómputo del plazo de ejecución de las obras. El incumplimiento temporal acaecido, no habiéndose iniciado las obras de urbanización, y estando pendiente todavía, a día de la fecha, la presentación del Proyecto de Reparcelación, cobra una relevancia absolutamente determinante para



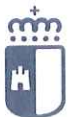
apreciar que se ha producido un incumplimiento de considerable gravedad de una obligación esencial del agente urbanizador. Esta inactividad (desarrollo de las obras previstas) ha venido siendo aceptada por el Consejo de Estado como motivo fundado para declarar la resolución de la adjudicación".

Por su parte, el informe técnico municipal, emitido con fecha 23 de marzo de 2022, tras girar visita de inspección a los terrenos afectados por la actuación, al que acompaña documentación gráfica, hace constar que *"No se han ejecutado las obras de urbanización por parte del agente urbanizador ni recepcionado las obras de urbanización del ámbito de actuación por parte de este ayuntamiento",* añadiendo que *"Tal y como se expuso en informe emitido por parte de este [] "Por parte de este Servicio Técnico Municipal de fecha 16 de Mayo de 2016: No existe constancia de informe técnico realizado por parte de la dirección facultativa en relación a la ejecución de la Urbanización y porcentaje de ejecución (certificación de ejecución) con respecto al proyecto de urbanización aprobado",* concluyendo que no consta ningún documento técnico presentado que acredite el inicio de obras de urbanización por parte de dicho agente urbanizador. Por todo ello, ha quedado suficientemente acreditado en el expediente que el urbanizador ha incumplido la obligación esencial de ejecutar las obras de urbanización del Sector de referencia a las que se había comprometido mediante convenio urbanístico.

Por otro lado, respecto de la falta de presentación por el Agente Urbanizador de la garantía exigida, segunda causa de resolución alegada por el Ayuntamiento, cabe indicar que el citado informe jurídico municipal señala textualmente que *«[...] la falta de presentación por el Agente Urbanizador de la garantía exigida, podría considerarse podría considerarse, asimismo, como causa de resolución por incumplimiento de una obligación contractual esencial (artículo 206 g) Ley 30/2007).*

Si bien en escrito (Registro de Entrada nº 3.366 de 13/10/2014), por CATACLASAN, S.L. se comunica que la mercantil *"tiene puesta garantía hipotecaria según escritura de fecha 04/12/2009 y protocolo 785 del notario Francisco Bañegil Espinosa",* en informe de Secretaría de fecha once de noviembre de 2011, y en relación con el anterior Agente Urbanizador (MULTISAN S.L.), se establece que *"es necesario advertir que la garantía que asegura el cumplimiento de las obras de urbanización a realizar, por importe de trescientos cuarenta y cinco mil seiscientos noventa y cuatro euros con veintisiete céntimos (345.694,27 €), aceptado por Decreto de Alcaldía nº 522/10, de 12 de agosto de 2010, no se acredita su inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que, en virtud de los artículos 138 y 141 de la Ley Hipotecaria, así como de numerosas Sentencias del Tribunal Supremo, carecería de eficacia jurídica, sobre todo para u oposición frente a terceros. En el mismo sentido se pronuncia el Reglamento General de Recaudación, en su art. 66 en el que se indica, que si la garantía se hubiese constituido unilateralmente, su aceptación se hará por el órgano competente mediante documento administrativo, cuyo contenido se hará constar en el registro correspondiente. En este sentido existe acuerdo de calificación del Registro de la Propiedad por el que se suspende la inscripción por los defectos que indica el escrito recibido el día 9 de septiembre de 2010, RE nº 2997, en este Ayuntamiento y notificado al interesado el día 16 de septiembre de 2010, RS nº 2141, sin que se haya subsanado al día de la fecha.",* lo que ocurriría, asimismo, con CATACLASAN, S.L., al no constar que se hubiese realizado la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad». De todo ello se colige que los motivos expuestos en el informe anteriormente transcrito sobre el incumplimiento de la obligación de formalizar la garantía hipotecaria por la anterior mercantil urbanizadora, Multisan, S.L., son igualmente aplicables al actual agente urbanizador Cataclasan, S.L.

En cuanto a la causa general recogida en la letra g) del artículo 206 LCSP, *"El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato",* procede dilucidar si las obligaciones objeto de incumplimiento pueden ser calificadas como "esenciales" ya que dicho artículo introduce un requisito inexistente hasta ese momento: el que exige que esas



obligaciones esenciales estén calificadas como tales en los pliegos o en el contrato, lo que comporta una mayor garantía de seguridad jurídica tanto a la Administración como al contratista, que siempre podrá saber de manera anticipada cuáles de sus incumplimientos podrán justificar el inicio de la potestad resolutoria del contrato por la Administración. En este sentido, la doctrina del Consejo de Estado y la jurisprudencia afirman que el criterio predominante es que el incumplimiento sea de carácter esencial a pesar de que no sea citado como tal en los pliegos o el contrato, citando algunos supuestos. Se trata de evitar las desfavorables consecuencias que para el interés general se podrían derivar de una interpretación estricta de la norma que impidiese la resolución ante incumplimientos de obligaciones esenciales no recogidos expresamente, por el hecho de una defectuosa elaboración de los pliegos o del contrato.

De los informes técnicos municipales obrantes en el expediente, en los que se indica que no se han ejecutado las obras de urbanización por parte del Agente Urbanizador, así como del informe del Secretario del Ayuntamiento de 22 de marzo de 2022, según el cual *"No consta, a día de la fecha, ni que el Agente Urbanizador, Cataclasan S.L., haya presentado Proyecto de Reparcelación, ni que haya constituido fianza por valor del 7% de los costes de urbanización, a lo que se obligaba de conformidad con la legislación urbanística y el Convenio suscrito"*, se constata la inactividad de la mercantil urbanizadora para llevar a cabo las obligaciones que le incumbían como tal. Esta inactividad ha sido interpretada por el Consejo de Estado como motivo fundado para declarar la resolución de la adjudicación a través de sus dictámenes nº 352/2015, de 29 de abril, y nº 602/2013, de 26 de junio, que establecen que: *"A juicio del Consejo de Estado, la falta de ejecución del contrato por parte de la empresa adjudicataria [...] constituye motivo suficiente para la resolución del mismo. Dicha conducta no aparece expresamente recogida como causa de resolución en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; sin embargo, resulta claro que la conducta del contratista puede incardinarse en el ámbito del artículo 223.f) del mencionado texto refundido, en tanto que incumplimiento de una obligación esencial, incluso aun cuando no estuviera así calificada expresamente en el pliego"*. Por tanto, la falta de ejecución de las obras de urbanización del PAU por el agente urbanizador supone el incumplimiento de una obligación esencial, constituyendo causa resolutoria de la adjudicación otorgada en su día. Lo mismo sucede con la obligación de consignación de la fianza, sobre la cual el artículo 110.3, letra d), del TRLOTAU establece que se deberá prestar por el adjudicatario por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización dentro del plazo señalado en el artículo 87.1 de la LCSP y de la que se deduce su carácter esencial como mecanismo de garantía de la obligación principal independientemente de su conceptualización como tal en los pliegos.

Por todo lo anterior, ha quedado suficientemente acreditado en el expediente que la mercantil urbanizadora no ha prestado la garantía del 7% del coste total de las obras de urbanización del PAU y no ha presentado para su aprobación el Proyecto de Reparcelación del Sector subsanado, lo que ha impedido la ejecución de las obras de urbanización del PAU, incumpliendo con ello las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de Agente Urbanizador, por lo que procede la resolución de la adjudicación declarada en su día a su favor en virtud del artículo 206.g) de la LCSP.

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

CUARTA. - El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que



procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que, según el informe técnico municipal, emitido con fecha 23 de marzo de 2022, ni siquiera se han llegado a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

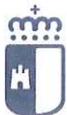
Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 del TRLCAP, cuyo apartado 3 prevé que *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada"*.

En tanto que, según se deriva del expediente, el urbanizador no ha prestado ningún tipo de garantía, resulta imposible, como es lógico, su incautación, por ello, para hacer efectiva la indemnización de daños y perjuicios ocasionados, en su caso, a la Administración, deberá tramitarse otro expediente contradictorio a tal efecto, el cual deberá incoarse una vez decretada la resolución de la adjudicación del PAU.

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».

15. 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, en el que interviene D. Juan José Ramón para invitar a los miembros de la Comisión al acto de entrega de premios de la "I Edición de los Premios de Arquitectura y Urbanismo de Castilla-La Mancha", organizada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, que se celebrará el día 9 de junio en el Paraninfo Luis Arroyo de Ciudad Real, así como a la representación de la obra de teatro "Dos Reyes en Toledo", a cargo de un grupo de teatro de Montiel, en el que participan arquitectos, organizada por la Demarcación de Toledo del COACM para el día 15 de junio de 2022. Tras ello, D. José Antonio Carrillo Morente agradece las invitaciones, y pasa a dar noticia del apoyo manifestado por el Gobierno de Castilla-La Mancha al Manifiesto por la Seguridad Jurídica del Planeamiento Territorial y Urbanístico acordado en el "Encuentro Autonómico Xacobeo 21-22 por un Urbanismo responsable", celebrado los días 24 y 25 de marzo de 2022 en Santiago de Compostela, con la asistencia de las autoridades competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de diferentes Comunidades Autónomas, que se puede consultar en la página web de urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha: <https://urbanismo.castillalamancha.es>. Este documento, que cuenta con un contenido plural, aborda cuestiones muy diversas que van desde los efectos de las declaraciones de nulidad de pleno derecho de los instrumentos de planeamiento general, a las imbricaciones entre las figuras de la Red Natura 2000 y el Urbanismo, pasando por otras tales como la



acción pública urbanística o la necesaria coordinación de la emisión de informes sectoriales en los procedimientos de aprobación de instrumentos urbanísticos.

Informa a los miembros de la Comisión que el posicionamiento del Gobierno de Castilla-La Mancha, fijado desde las Consejerías con competencias en materia de ordenación territorial y urbanística y de medioambiente, se ha plasmado en una carta suscrita por el titular de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo en la que muestra la adhesión a los nueve primeros puntos del documento, formulando ciertas consideraciones respecto al contenido de su punto décimo, en concreto, sobre las imbricaciones entre las figuras de la Red Natura 2000 y las de naturaleza urbanística, propugnando la mejora del texto originario mediante una serie de propuestas que tratan de servir a la consecución tanto del mayor desarrollo social y económico como a la más eficaz preservación de los valores de aquellos territorios y municipios incluidos en la Red.

No habiendo más asuntos que tratar, el Vicepresidente primero expresa su agradecimiento a las Ponentes y a la Secretaria por el esfuerzo realizado para la celebración de la presente sesión, así como la presencia virtual de todos los miembros asistentes a misma, y se da por concluida la sesión siendo las doce horas y diecinueve minutos del día tres de junio 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