

D. FRANCISCO JAVIER GRANERO SÁNCHEZ, SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 22 de noviembre de 2023, en relación con el punto 9 del orden del día, referido a la ampliación del plazo de ejecución del PAU de los Sectores 1 y 2 y SG 2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara), ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, artículo 75 b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo INFORMA FAVORABLEMENTE la ampliación en 24 MESES del plazo de ejecución material del PAU de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del POM de Chiloeches (Guadalajara), solicitada por “HERCESA INMOBILIARIA, S.A.”, al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de acuerdo con las siguientes consideraciones.

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

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





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

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

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 9/2017, de 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 de 2 de mayo de 2007, resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

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

De acuerdo con el principio tempus regit actum, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir el 19 de junio de 2023. 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, como hemos puesto de manifiesto en los Antecedentes del presente informe, con fecha de 10 de noviembre de 2021, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y





Urbanismo informó favorablemente la ampliación del plazo de ejecución material del PAU de referencia en 24 meses, aprobándose la citada ampliación de plazos por el Pleno del Ayuntamiento de Chiloeches en sesión de 1 de diciembre de 2021. Los plazos de la citada ampliación deben computarse desde la fecha de finalización del plazo de ejecución establecida en el 4 de diciembre de 2021, por lo que al haberse acordado la ampliación del plazo por 24 meses más el contrato estaría vigente hasta el 4 de diciembre de 2023.

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

Asimismo, debe destacarse que consta en el expediente tramitado certificado de 25 de septiembre de 2023 en el que respecto al procedimiento seguido para la tramitación de la ampliación de plazo solicitada señala: *“En relación con el expediente que se está tramitando en este Ayuntamiento sobre prórroga del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1, 2 y SG-2 del POM, interesada por Hercesa Inmobiliaria, S.A, ha permanecido expuesto al público durante un plazo de veinte días contados desde el siguiente a la inserción de anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 155 de fecha 14 de agosto de 2023 y en el periódico Nueva Alcarria. Durante dicho plazo NO se han presentado alegaciones ni observaciones al respecto.”*

Finalmente, y en cuanto al requisito previsto en el artículo 100 RGTrLCAP respecto a la ausencia de imputabilidad al contratista de los motivos que originan el retraso en la ejecución de las obras, tanto en el informe de Secretaría como en el de los Servicios Técnicos Municipales se confirma la existencia de los motivos alegados por el Urbanizador en su solicitud en la que asimismo se justifica la ausencia de culpa del agente urbanizador respecto las causas que motivan el retraso en la ejecución y las diferentes actuaciones llevadas a cabo para dar solución a las mismas. La concurrencia de las causas alegadas y el carácter ajeno de las mismas a la conducta del Agente Urbanizador se asume en los informes municipales. En este sentido, se señala en el informe técnico de fecha de 25 de julio de 2023 que: *“se considera que debido a las causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se podría conceder la prórroga del plazo de ejecución del PAU de los Sectores 1, 2 y SG-2 del POM solicitada amparados en el artículo 110.3 b) del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero.”*. Asimismo, en el informe de Secretaría, después de analizar de manera pormenorizada las actuaciones llevadas a cabo por el Agente Urbanizador en relación con la ejecución del Programa, se concluye respecto a la solicitud de ampliación de plazos formulada que: *“A la vista de estos hechos, se comprueba la existencia de los motivos que sirven de justificación a la solicitud formulada por el agente urbanizador.”*

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.



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

1.- Situación de morosidad en lo que respecta a los gastos de urbanización del Sector 2 y del SG-2: argumenta el Agente Urbanizador que la grave situación de morosidad generada desde el inicio del desarrollo urbanístico por quien ha ostentado la titularidad de la mayoría del suelo del ámbito ha sido puesta de manifiesto ante el Ayuntamiento y acreditada en diversos expedientes administrativos como causa reconocida de desequilibrio económico y barrera para el normal desarrollo de este Programa. Señala asimismo que esta circunstancia no sólo ha obstaculizado gravemente el desarrollo en su aspecto económico, sino también en el aspecto de viabilidad técnica y comercial del Polígono por cuanto la constante oposición por parte del propietario mayoritario ha impedido de facto que se pudiera llevar a cabo de forma pacífica la reordenación de los suelos del Sector 2. No obstante lo anterior, señala el Agente Urbanizador que han conseguido alcanzar un acuerdo con el propietario mayoritario para la transmisión de sus suelos lo que pone fin a los obstáculos hasta el momento presentados. Este acuerdo, señalan, deja patente el compromiso del Agente Urbanizador por continuar y cumplir con todas las obligaciones inherentes al desarrollo urbanístico de referencia.

2.- Reordenación territorial parcial en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora: se señala la íntima conexión de esta causa con la precedente por cuanto la citada reordenación del ámbito ha sido objeto de la oposición por parte del propietario mayoritario, cuestión esta que se ha solventado con el acuerdo alcanzado con el mismo. Se pone de manifiesto por el Agente Urbanizador que la demanda actual de suelos en el Corredor del Henares no encuentra respuesta en la configuración del Sector 2, siendo por ello imprescindible para la implantación de actividades en el municipio la adaptación de la configuración física a una que ofrezca parcelas de mayores dimensiones y sirva de complemento a la oferta de suelos industriales que prevé el Sector 1 dentro del mismo PAU. Señala asimismo que el grado de urbanización actual de los terrenos del Sector 2 (cerca del 49%) es idóneo para, una vez aprobados los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión, se lleve a cabo una ejecución con unos plazos más reducidos, siendo necesaria la ampliación solicitada para poder llevar a cabo todo este procedimiento urbanístico y de ejecución que estiman, de acuerdo al planning aportado en 48 meses.

3.- Concreción de las infraestructuras exteriores de conexión de los Sectores 1 y 2: en este sentido, en la solicitud formulada, se aclara que tanto el POM como el convenio urbanístico suscrito imponen al Agente Urbanizador la obligación de asumir proporcionalmente con otros sectores del municipio, una serie de infraestructuras de conexión a las redes generales del municipio que, a día de hoy, siguen sin estar definidas ni técnica ni económicamente por parte de las Administraciones responsables de las mismas lo que ha provocado la imposibilidad de que el Agente Urbanizador pueda dar cumplimiento y finalizar todas las obligaciones inherentes a la ejecución del PAU. Las infraestructuras de conexión exteriores afectadas por este problema son:



- La obra de refuerzo de traída del agua a Chiloeches. Duplicación Aducción Mancomunidad Almodovar-Mondéjar (7.800 m).
- Depósito de agua de abastecimiento del municipio, cuya ejecución se encontraba adscrita al desarrollo del Sector 4 del POM.

Señala al respecto el Agente Urbanizador que habda cuenta de la persistencia de las causas que impiden la culminación de las obligaciones del PAU, se están llevando a cabo frente a las Administraciones competentes actuaciones tendentes a ofrecer soluciones alternativas que, sin perjuicio del desarrollo del proyecto global por las Administraciones competentes cuando proceda, permitan viabilizar y garantizar el abastecimiento de agua a los Sectores 1 y 2 del POM de Chiloeches.

4.- Infraestructura de ampliación del puente sobre el río Henares de la GU-203: se pone de manifiesto por el Agente Urbanizador las diversas actuaciones llevadas a cabo en colaboración con los técnicos de la Diputación de Guadalajara para la solución de esta infraestructura como paso previo a la redacción del Proyecto Técnico para la ampliación del Puente sobre el río Henares, que será próximamente presentado ante el Ayuntamiento a efectos de la obtención de las preceptivas autorizaciones por parte de la Diputación Provincial y la Confederación Hidrográfica del Tajo”

5.- Razones de interés público y general: señala el Agente Urbanizador que, dado el estado actual de desarrollo del Polígono resulta imprescindible dar una solución adecuada a estos suelos tanto desde el punto de vista de los servicios y suministros como de su viabilidad económica y empresarial debiendo tenerse en cuenta que parte de los suelos del Programa se encuentran en funcionamiento dada la recepción parcial del Sector 1.

En relación a la efectiva concurrencia de los motivos alegados en la solicitud formulada constan informes de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha remitido al Ayuntamiento con fecha de 22 de septiembre de 2023, así como de la Secretaría del Ayuntamiento y de los Servicios Técnicos Municipales de fecha, ambos, de 25 de julio de 2023.

En este sentido, en el informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha se pone de manifiesto que, como ya se informó en septiembre de 2021 en la tramitación de la prórroga del PAU, IACLM redactó el Proyecto del nuevo ramal Chiloeches, mejora del ramal Driebes y acondicionamiento entradas varios depósitos del Sistema de Abastecimiento Tajuña (Guadalajara) Expte ACLM/00/SE/020/18 para la mejora del suministro de agua potable en alta desde el sistema de abastecimiento de Tajuña. El proyecto contempla actuaciones en el ramal de abastecimiento en alta a Chiloeches con objeto de incrementar la capacidad de transporte hasta su depósito municipal, pero no se actúa en el abastecimiento en baja (depósitos municipales y red de distribución de agua potable hasta los usuarios), que corresponde a la gestión municipal. Los plazos de ejecución de la actuación están supeditados a la disponibilidad presupuestaria de esta Entidad.

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanísticas podrá repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento.





Por todo ello, se manifiesta que, a criterio de esta Entidad, no procede supeditar la tramitación del PAU a la ejecución de actuaciones proyectadas para la mejora del Sistema de Abastecimiento a Tajuña. En todo caso, de resultar imprescindibles para su desarrollo, según lo contemplado en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, es el propio PAU el que ha de garantizar el objetivo de suplementar las infraestructuras actuales para aumentar la capacidad de servicio existente que asegure la demanda prevista por la actuación, pudiéndose repercutir en los propietarios de los terrenos.

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

“1.- Consta expediente de “Convenio de colaboración entre la Entidad de Derecho Público Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña y los Ayuntamientos de Chiloeches, (Urb. Monte de los Santos), Horche, Pioz, El Pozo de Guadalajara, Valdarachas y Yebes (núcleo urbano) de Guadalajara, para la ampliación y mejora del sistema de abastecimiento a la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña” de fecha 5 de julio de 2010. En el mencionado convenio se acuerda la ejecución por parte de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha del proyecto de desdoblamiento del ramal Z-1 que permite incrementar la capacidad de abastecimiento de agua de Chiloeches en términos acordes a los desarrollos urbanísticos previstos en el Plan de Ordenación Municipal.

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

Respecto a la ejecución de la infraestructura, la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha ha manifestado que no está prevista al carecer de disponibilidad presupuestaria para ello. De esta manera, el agente urbanizador está efectuando estudios y propuestas de soluciones técnicas alternativas, que sin perjuicio del desarrollo del proyecto técnico global, permita viabilizar y garantizar el abastecimiento de los Sectores 1 y 2 del POM.

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

Consta reunión mantenida entre la Diputación Provincial de Guadalajara y el Ayuntamiento de Chiloeches de fecha 30 de septiembre de 2019 en la que se acuerdan las líneas de actuación para llevar a cabo la ejecución de las obras de construcción de puente nuevo sobre el río Henares, carretera provincial GU-203. Se ha manifestado ya así se ha trasladado al Ayuntamiento que se han mantenido reuniones con objeto de aclarar y concretar las actuaciones a realizar por cada uno de los agentes





implicados. Habiéndose realizado estudios previos que han determinado, con la colaboración de técnicos de Diputación, la viabilidad de la ampliación de la infraestructura.

2.- Consta expediente de recaudación en vía de apremio de las cuotas de urbanización de un propietario del ámbito de actuación, cuyo último acto es el mandamiento de anotación de embargo sobre las fincas propiedad del deudor por un importe de 2.394.463,43 € de fecha 1 de diciembre de 2014. Asimismo, se ha informado de acuerdo al que ha llegado el agente urbanizador con el propietario del ámbito para la transmisión de sus suelos. Propietario que además de la situación de morosidad que había creado en la misma, había provocado una continua judicialización de los asuntos relacionados con el desarrollo de la actuación, la última de las cuales es la Sentencia 184/2021 de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de fecha 14 de junio de 2021 en el recurso de apelación 104/2019 en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la mercantil Grupo Energoa, S.L. frente a la Sentencia de 20 de noviembre de 2018 recaída en procedimiento ordinario 116/2017 de los tramitados ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 1 de Guadalajara, que íntegramente se confirmaba.

3.- Se ha manifestado por el agente urbanizador la necesidad de modificar la actual ordenación territorial de los suelos lucrativos y usos previstos. Señala que tratando de adecuarse a la demanda existente de suelos en el Corredor del Henares se pretende una adaptación de la configuración física que ofrezca parcelas de mayores dimensiones.

TERCERO. A la vista de estos hechos, se comprueba la existencia de los motivos que sirven de justificación a la solicitud formulada por el agente urbanizador.

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

Respecto a la ejecución del puente sobre el río Henares, se trata de una carga urbanística recogida además dentro de este PAU, en el Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 5 al 14 del POM, que intentada su tramitación ante la Confederación Hidrográfica del Tajo terminó con el archivo del expediente. No obstante, la ejecución de esta infraestructura exterior además de los agentes ya señalados debe contar con la intervención de la Diputación Provincial de Guadalajara como propietario de la vía, actuación en la que ya se está trabajando.

Respecto a la situación de las obras de urbanización del Sector 2, además de la situación de morosidad que ha existido en la misma, así como la continua judicialización de los asuntos relacionados con el mismo, la última de las cuales es la Sentencia 184/2021 de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de fecha 14 de junio de 2021 en el recurso de apelación 104/2019 en la que se desestima el recurso de



apelación interpuesto por la mercantil Grupo Energoa, S.L. frente a la Sentencia de 20 de noviembre de 2018 recaída en procedimiento ordinario 116/2017 de los tramitados ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 1 de Guadalajara, que íntegramente se confirma; han determinado que se encuentre en el nivel de desarrollo existente, permitiendo no obstante, en los términos obrantes en la solicitud que se pueda adecuar a las necesidades del mercado actual, permitiendo por lo tanto una mejor adecuación y cumplimiento del interés general y público que hace que el desarrollo urbanístico responda a facilitar la ejecución de infraestructuras y equipamientos que permitan prestar un mejor servicio a los ciudadanos.

CUARTO. De esta manera la solicitud de ampliación de plazos de ejecución del PAU se adecúa al artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en cuanto que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben tener como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyen las Leyes.”

Finalmente, el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales reconoce asimismo la existencia de los motivos alegados por Hercesa Inmobiliaria, S.A. concluyendo que: “Por todo ello se considera que debido a las causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se podría conceder la prórroga del plazo de la ejecución del PAU de los Sectores 1, 2 y SG-2 del POM solicitada amparados en el artículo 110.3 b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero.”. No obstante, en el citado informe se recogen una serie de condicionantes que deberían incluirse en el acuerdo de ampliación de los plazos de ejecución del Programa, si finalmente se adoptara, y que se concretan en que:

“La ampliación se podría entender como total en cuanto a la ejecución de obras, si bien no debería interrumpir la tramitación de los expedientes pendientes de terminación en los que el agente urbanizador debe intervenir. A estos efectos el Ayuntamiento debería establecer un calendario de actuaciones al agente urbanizador a tramitar durante la ampliación de plazo, que a modo orientativo podrían ser:

OBRAS EXTERIORES

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

En el mencionado convenio se acuerda la ejecución por parte de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha del proyecto de desdoblamiento del ramal Z-1 que permite incrementar la





capacidad de abastecimiento de agua de Chiloeches en términos acordes a los desarrollos urbanísticos previstos en el Plan de Ordenación Municipal.

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

(4) Ampliación del puente sobre el río Henares de la GU-203. Deberá presentar, junto al agente urbanizador de los Sectores 5 al 14 del POM, proyecto de ejecución del nuevo puente a su paso por el río Henares, asumiendo los gastos derivados de la redacción del proyecto, expropiaciones y ejecución de la infraestructura, en los términos acordados con la Diputación Provincial de Guadalajara.

(5) Vial de enlace entre el Sector 1 y los Sectores Residenciales 5 al 14. Deberá ejecutar el Vial de Enlace entre el Sector Industrial 1 y los Sectores Residenciales 5 al 14. Dicha obra depende exclusivamente del Agente Urbanizador en su totalidad sin interferencias con otros agentes urbanizadores ni otras administraciones (excepto la municipal).”.

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con el contenido de los informes expuestos, y sin perjuicio de que el Agente Urbanizador deba aportar un cronograma de las actuaciones a realizar tal y como se exige en el informe técnico municipal, procede señalar que las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución han sido confirmadas y debidamente justificadas por el Ayuntamiento de Chiloeches señalando el citado Consistorio 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 hasta el momento de petición de la prórroga, ha tratado de cumplir con sus obligaciones como lo demuestra el acuerdo alcanzado con el propietario mayoritario para la adquisición de sus terrenos lo que incidirá en la agilidad en la tramitación del expediente dados los problemas que, hasta el momento este extremo ha suscitado, así como la realización de trámites ante las diferentes actuaciones a fin de posibilitar una solución para los problemas derivados de las infraestructuras exteriores de conexión, fundamentalmente el puente sobre el río Henares así como el abastecimiento de agua.

Asimismo, se entienden fundamentadas las circunstancias alegadas relativas a la posibilidad planteada por el Agente Urbanizador respecto de la conveniencia de realizar una modificación parcial de la ordenación en el ámbito del Sector 2 más ajustada a la demanda actual del Corredor del Henares, donde se ubica la actuación, representada fundamentalmente por actividades empresariales y logísticas que requieren una superficie de parcelas superior a la que plantea la configuración original del sector y para la que la ampliación de plazos solicitada se revela indispensable.

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





Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en lugar y fecha indicados en la firma electrónica.



Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

P.A. Fdo. Silvia López Martín
Vicepresidente Primero de la Comisión

Fdo. Francisco. Javier Granero Sánchez