

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

D^a. Silvia López Martín, Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

VOCALES:

D^a. Elena Álvarez Texidor, en representación de la Consejería de Hacienda, AAPP y Transformación Digital, en materia de régimen local y procesos electorales. Asiste telemáticamente.

D^a Soraya Corroto Medina, en representación de la Dirección General de Desarrollo Rural.

D. Jose María Michelena García, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible en materia de Calidad Ambiental. Asiste telemáticamente.

D^a Helena Fernández López, en representación de la Secretaría General de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Asiste telemáticamente.

D. Angel Quereda Tapia, en representación del Gabinete Jurídico de la JCCM.

D^a Inmaculada Gutiérrez Sánchez, en representación de la Dirección General de Transición Energética de la Consejería de Desarrollo Sostenible. Asiste telemáticamente.

D. Jose Ramón Esteban Luna, en representación de la Dirección General de Seguridad Ciudadana. Asiste telemáticamente.

D^a Nuria Ruiz Cañizares, en representación de la Dirección General de Acción Social de la Consejería de Bienestar Social. Asiste telemáticamente.

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

D^a Verónica López Miranzos, en representación de la D.G. de Planificación Territorial y Urbanismo.

D. Fernando Cebrián Gómez, en representación de la Dirección General de Salud Pública.

D. Emilio Díaz Bravo, en representación de CECAM, CEOE CEPYME. Asiste telemáticamente.

D. Serapio Cabañas Páez, en representación del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de CLM.

D. Fernando Acedo-Rico Hennig, en representación del Decanato Autonómico de Registradores de la Propiedad y Mercantil de CLM. Asiste telemáticamente.

D. Oscar Ruíz Pérez, en representación del Consejo de la Abogacía de CLM.

D. Angel Aulló Martínez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

PONENTES:

D^a. Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Área de la D. G. de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

D^a Verónica López Miranzos, Jefa de Servicio del Servicio de Planeamiento Municipal de la Consejería de Fomento.

SECRETARÍA:

D. David Crespo Trujillo, Técnico Superior de la D. G. de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.





Acta 1/2025

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas del día **22 de enero de 2025**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, de manera presencial en la sala de Juntas de la Consejería de Fomento, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 39F5AF6CE8CAB1413969B4

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 17 de diciembre de 2024.**
2. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP pp 09, del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 10/24 GU).
3. **Plan Especial de Ampliación del Cementerio de Isso en el término municipal de Hellín (Albacete).** Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 (al que remite el artículo 141.1) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 21/23 AB).
4. **Consulta Previa sobre la viabilidad de una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, en el ámbito denominado “La Mina”, en el término municipal de Ciudad Real.** Informe según los artículos 10, 54.2 y 64.7 del texto refundido de la LOTAU y 13.2 y 36.3 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. AUR 1/24 CR).
5. **Desclasificación de suelo urbanizable a suelo rústico no urbanizable de protección natural del sector 11 de las Normas Subsidiarias de Pareja (Guadalajara).** Informe según la disposición adicional cuarta del texto refundido de la LOTAU (Exp. DS 4/24 GU).
6. **Calificación urbanística para acometida subterránea de media tensión 20 kV desde la “ST Ciudad del Transporte” hasta el “Sector S-4” de Tórtola de Henares, en los términos municipales de Marchamalo, Guadalajara y Tórtola de Henares, en la provincia de Guadalajara.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 39/24 GU).
7. **Calificación urbanística para instalación de puntos de recarga de vehículo eléctrico, LMT a CT y CS en la estación de servicio en el p.k.112 del término municipal de Madridejos (Toledo).** Informe según los artículos 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 1/25 TO).
8. **Ruegos y preguntas.**

* * *

D^a. Silvia López Martín, Vicepresidenta Primera de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes y les agradece su presencia en la presente sesión. En el momento de empezar la reunión se encuentran presentes todos los miembros que han confirmado su asistencia, por lo que, al existir el quórum exigido, la Vicepresidenta Primera de la Comisión da paso al estudio del orden del día. La asistencia a la presente sesión lo es de manera telemática



de los miembros relacionados ut supra, verificándose por el Secretario la veracidad de dicha asistencia, señalándose por éste tal extremo en la Hoja de firmas de los asistentes.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 17 de diciembre de 2024.

A continuación, la Vicepresidenta Primera da por leída el acta 11/2024, correspondiente a la sesión celebrada el 17 de diciembre de 2024, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, haciéndose constar la omisión en el acta de la presencia de dos miembros, D. Serapio Cabañas Páez y D. Fernando Cebrián Gómez, quienes asistieron telemáticamente. Tras corregirse dicho error por la falta de constancia de dichas personas en el acta se acuerda subsanarlo y se aprueba por 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 Mercedes Villanueva Melero, funcionaria de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo el referido al punto 2 del orden del día, y por D^a. Verónica López Miranzos, funcionaria de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, el resto de puntos del orden del día, 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. A petición telefónica de D. Emilio Díaz Bravo por problemas de asistencia por el denso tráfico, se altera el orden de debate de este punto, trasladándose al final de la sesión para que dicho vocal pueda estar presente, llegando a la sesión poco después de su inicio.

2. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP pp 09, del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 10/24 GU).

Toma la palabra a D^a. Mercedes Villanueva Melero para exponer el segundo asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y contenido del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

El objeto del presente acuerdo es la emisión de informe en relación con el expediente de Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) correspondiente al Sector SP PP.09 del PGOU de Guadalajara, de conformidad con lo dispuesto en el 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 de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), 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. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Seguidamente, toman la palabra varios miembros de la Comisión, al objeto de expresar lo siguiente (en orden de intervención):

- D. Emilio Díaz Bravo, expresa propuesta en sentido contrario al propuesto por la ponente, considerando que: "Desde la Confederación de Empresarios de Castilla La Mancha, en relación al punto nº 2 del Orden del día "Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación



Urbanizadora del Sector SP pp 09, del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 10/24 GU)”, votamos en contra de la resolución del Programa, por cuanto que entendemos que al haberse solicitado tanto por la empresa que ostenta la condición de agente urbanizador, como por las empresas propietarias de la mayoría del suelo que conforma el sector, la cesión de la condición de agente urbanizador en favor de éstas, sin otra oposición al respecto, resultaría de interés general mantener la programación propuesta, para evitar los perjuicios que conllevaría para la Administración, para las citadas empresas y para la ciudadanía en general, una mayor dilación de los plazos para el desarrollo urbanístico del sector.” (texto remitido por el vocal para su inclusión en el acta, y que coincide en lo sustancial con lo expresado verbalmente).

- D. Angel Quereda Tapia manifiesta que el principio de legalidad resulta prioritario en su aplicación respecto al interés general, que sólo es admisible cuando existe un margen de discrecionalidad, y que en este caso no le hay en la función de esta Comisión.
- D. Oscar Ruiz coincide con el anterior vocal.
- D. Fernando Acedo-Rico Hennig coincide con los dos anteriores, incluyendo que tal opción correspondería en su caso al ente local.
- D. Angel Aulló Martínez, pide una reflexión para el futuro respecto de aquellos desarrollos en los que el planeamiento siga siendo necesario o conveniente para el ente local.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por mayoría de los miembros presentes, y con el voto en contra de D. Emilio Díaz Bravo, **ACUERDA**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 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 114.2.c) 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 resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Sp.PP.09 del PGOU de Guadalajara, acordada a favor de “Hercesa Suelo S.L.U.”, al quedar acreditada la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de acuerdo con las consideraciones contenidas en el Informe-propuesta del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico al efecto, y del que se extractan las siguientes:

TERCERA. - Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un

PAU se registrarán 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 concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU correspondiente al Sector SP.PP.09 del PGOU de Guadalajara y, en el caso de que concurra, si ésta es imputable al urbanizador.

Del expediente municipal remitido se constata que el Acuerdo plenario de fecha 7 de junio de 2024, por el que se aprueba el inicio del expediente de resolución de la adjudicación del PAU fundamenta su resolución en el incumplimiento en los plazos de ejecución por parte del agente urbanizador. Ello, en virtud de la causa de resolución contractual recogida en el apartado 114.1, letra f), del RAE, en relación con los arts. 111.1, letras e) y g) y 167 y 149 del TRLCAP, exponiendo que tal causa de resolución resulta imputable al urbanizador y, por tanto, proponiendo la incautación de la fianza depositada.

En cuanto a la causa de resolución alegada por el Ayuntamiento, debe limitarse a “*el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales*” del Agente Urbanizador, recogida en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, puesto que la casusa prevista en el apartado 111.1 letra e) se refiere únicamente a la existencia de una mera demora, siendo apreciada tradicionalmente la causa del apartado g) referida. Indicar que en el presente caso tal causa encuentra fundamento en los informes municipales emitidos, y que recogen la absoluta ausencia tanto de presentación de los documentos técnicos necesarios para posibilitar la ejecución (Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación) a los que el agente urbanizador venía obligado, como la consecuente ausencia absoluta de la iniciación de las obras.

El Ayuntamiento recoge en su informe jurídico que es una obligación contractual esencial contraída por el Agente Urbanizador el cumplimiento de los plazos de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU, habiéndose pactado en las cláusulas segunda y tercera del Convenio los plazos, tanto de presentación de la documentación técnica, como del inicio, como de la duración de las obras tras su inicio. Dichos plazos se computan desde la firma del Convenio Urbanístico. De ello resulta que en el plazo de cuatro meses desde la notificación de la adjudicación del PAU debió presentarse el Proyecto de Urbanización, y el Proyecto de Reparcelación en dos meses desde la aprobación definitiva de aquel.

Habida cuenta del informe emitido por la Secretaría del Ayuntamiento, que analiza tanto los antecedentes de hecho, como las alegaciones del agente urbanizador y de los propietarios, procede, por seguir un íter pedagógico, referir inicialmente los razonamientos del Ayuntamiento.

A tal respecto, el Ayuntamiento entiende la existencia del incumplimiento, toda vez que ha transcurrido con exceso el plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización, que aún no ha sido presentado, y debió hacerse en el plazo de cuatro meses citado. Igualmente, considera que la presentación un año después (en octubre de 2009) del plan parcial y proyecto de reparcelación no se ajustaba a la obligación contraída, siendo objeto de un requerimiento de

subsanción (en 2010) que no ha sido atendido a fecha actual, catorce años después. Seguidamente, el Ayuntamiento valora las consecuencias jurídicas de la prórroga solicitada y denegada en 2013. Y, en ese sentido, el Ayuntamiento defiende que el hecho de que no hubiera empezado a computar el plazo de ejecución de la urbanización, que determinó la no concesión de la prórroga, no puede conllevar la apertura indefinida de los plazos de ejecución. Por tanto, concluye la existencia del incumplimiento, y que el interés público demanda la resolución del PAU, pues no se ha ejecutado el Plan Parcial aprobado y encomendado al agente urbanizador. Finalmente, en cuanto a la posibilidad de cesión de la condición de agente urbanizador, el Ayuntamiento sostiene que no es posible por no cumplirse con lo dispuesto en el art. 99 RAE, en cuanto a que el cedente haya de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones esenciales contenidas en el convenio urbanístico.

Previamente a la exposición a realizar en cuanto al fondo del asunto, debe realizarse una referencia a la solicitud de prórroga tramitada en el año 2013, y que fue objeto de informe por esta misma Comisión Regional. Y es que se informó con carácter desfavorable dicha solicitud de prórroga considerando que el plazo de ejecución de la urbanización no se había iniciado por considerarse que el Proyecto de Reparcelación no se había aprobado y, por tanto, no había obtenido firmeza en vía administrativa, lo que conllevaba que no se pudiera computar como iniciado el plazo de ejecución de la urbanización. A tal efecto, el Ayuntamiento argumenta lo ya indicado, en cuanto ello no puede suponer la apertura *sine die* de los plazos de ejecución.

Por nuestra parte, entrando a la causa de resolución invocada, debe indicarse que el urbanizador, en cuanto que gestiona indirectamente una función pública participa de la condición de concesionario de un servicio público. También, en cuanto que asume la realización de la obra pública de urbanización, el objeto de su cometido es coincidente con el de un contrato de obras. Así lo ha venido proclamando la jurisprudencia del Tribunal Supremo al señalar que la ejecución urbanística concedida por la Administración municipal a un agente urbanizador “[...] reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras [...]” (entre otras Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de junio de 2007 y 4 de abril de 2012 RJ 2007\4829 y RJ 2012\5681, respectivamente). El Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha ha afirmado, por su parte, que “*el contenido mismo del Texto Refundido de la castellano-manchega Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (Decreto Legislativo 1/2010) permite conceptuar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), instrumento de gestión y ejecución urbanística por excelencia, como un contrato no sólo de obra, que evidentemente lo es y suele ser la parte fundamental de su contenido, sino también de gestión urbanística. [] Llámese mixto o atípico dentro de los contratos administrativos, lo cierto es que contamos con una definición legal, siquiera parcial y subsidiaria, en la propia LOTAU, art. 125 cuando establece que las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU se rigen por dicha ley, los planes urbanísticos y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas*”.

En consonancia con esta interpretación el propio RAE ha venido a recoger posteriormente de forma expresa, y con notable similitud a la regulación que contempla la normativa de contratación, la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales como causa de resolución de la adjudicación del PAU y el incumplimiento de obligaciones esenciales (artículo 114.1, letras d) y f), del RAE), salvando así la distorsión que, en cuanto a las causas de resolución de estos, provocaba la remisión única efectuada por la norma urbanística a las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público. En este sentido, la jurisprudencia ha realzado la importancia del cumplimiento de los plazos en el contrato administrativo, por tener este la condición de negocio fijo o negocio a plazo fijo, considerando procedente la resolución de los contratos administrativos cuando se produce un incumplimiento del plazo de ejecución. Así, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de octubre de 2000 [Ar. RJ 2000 8915], expresó que *“la doctrina jurisprudencial de este Tribunal y los dictámenes del Consejo de Estado (por todos, el dictamen núm. 44795 de 13 de enero de 1983 y 1191 de 25 de noviembre de 1993) subrayan que el plazo fijado para el cumplimiento de la prestación contractual, constituye el elemento básico de la relación jurídica establecida, de forma que cuando éste aparece como un elemento relevante, es una determinación esencial que no accesoria o agregada a la esencia de la prestación, de donde se desprende que si el plazo transcurrió, el contrato quedó sustancialmente afectado por dicha situación, y el incumplimiento resultó claramente imputable al contratista, resultando ajustado a derecho la resolución acordada por la Administración”*.

Al respecto, tanto en el ámbito de la contratación civil como de la administrativa, la jurisprudencia ha advertido que no todo incumplimiento contractual podría dar lugar al derecho de la otra parte a resolver el contrato, distinguiéndose por la jurisprudencia aquellos incumplimientos generadores de la posibilidad de ejercicio del derecho a la extinción del contrato de aquellos otros que no lo conllevan, aun cuando puedan posibilitar la exigencia de indemnización por daños y perjuicios. Tal doctrina es perfectamente aplicable en el ámbito administrativo, de forma que solo los incumplimientos de obligaciones contractuales esenciales pueden ser generadores del legítimo ejercicio de la potestad de resolución, y ello cuando esta opción sea la que más conviene al interés público en juego. Sobre la dispar trascendencia de los diversos incumplimientos que se produzcan, el Tribunal Supremo ha manifestado reiteradamente -Sentencias de 16 de octubre de 1984, 9 de octubre de 1987, o 23 de noviembre de 1988- que ha de prestarse atención a las circunstancias concurrentes en cada caso, con el fin de dilucidar si se está ante un verdadero y efectivo incumplimiento de las obligaciones contractuales, revelador de una voluntad clara de no atender los compromisos contraídos o, por el contrario, más bien ante un mero retraso, desfase o desajuste en modo alguno expresivo de aquella voluntad y, en definitiva, de un efectivo incumplimiento de la esencia de una obligación; y además, que el incumplimiento ha de ser relevante en el sentido de afectar a la prestación principal del contrato y se exteriorice a través de una inobservancia total o esencial de la prestación (Sentencias del Tribunal Supremo 14 de diciembre de 2001 y 14 de junio de 2002). En este sentido, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha señala en su dictamen

nº258/2009 que en la propia tipificación por el pliego de los incumplimientos con posible efecto resolutorio del contrato *“se encuentra ínsita su calificación como obligación esencial”*.

Por tanto, consta en el expediente remitido por el Ayuntamiento el incumplimiento en los plazos de ejecución con carácter definitivo por parte del Agente Urbanizador. Según dictamen nº136/2015, de 7 de mayo, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, como en el nº139/2017, de 5 de abril, la ejecución de la urbanización en un plazo determinado constituye una obligación esencial del urbanizador, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución de la adjudicación, circunstancia que, además, se encontraba expresamente prevista en el convenio urbanístico, en cuya estipulación séptima se contemplaba la resolución contractual en caso de incumplimiento del plazo de ejecución.

El incumplimiento se da con carácter objetivo: en el Convenio urbanístico se establecían los plazos tanto de presentación de los documentos técnicos, como de inicio y terminación de las obras. Así, el agente urbanizador debió presentar el proyecto de urbanización en el plazo de 4 meses desde la notificación de la adjudicación, lo que no hizo. Fue posteriormente, un año después, cuando presentó modificación del Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación (sin presentar Proyecto de Urbanización). Tras ello, el agente urbanizador fue requerido en el año 2010 por el Ayuntamiento para subsanar los documentos indicados, sin presentarlo ni realizar alegación alguna. Así las cosas, en el año 2012 solicita la prórroga antes referida, con la cual se muestra de acuerdo el Ayuntamiento, pero tal conformidad no se basó en cuestiones técnicas, sino en la situación de crisis económica entonces existente (*“se manifiesta favorable a la solicitud de prórroga como consecuencia de la actual situación de crisis económica que ha generado que este supuesto se produzca de manera habitual, como se aprecia en las actas de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Vivienda”*, en cursiva, extracto del informe sobre prórroga de la CROTU de 17 de junio de 2013). Sin perjuicio de que dicha prórroga no se concedió, ninguna actuación tendente al cumplimiento de sus obligaciones, técnico-formales o materiales por parte del agente urbanizador volvió a haber. De hecho, el agente urbanizador no presenta nuevamente la documentación técnica sino hasta el 6 de junio de 2024, una vez que ya se habían iniciado los trámites inmediatamente previos al inicio del presente expediente, que no ha venido acompañado de otros actos o hechos que coadyuven en tal voluntad de cumplimiento. Pero ello no impide el incumplimiento objetivo observado. Primero, haciendo nuestra la postura mantenida por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en los dictámenes expresados, que es coincidente con la ya expresada por esta Comisión tradicionalmente; segundo, porque la presentación es 14 años después, rebasado cualquier plazo razonable de ejecución; tercero, porque lo presentado es un acuerdo para la cesión del PAU a la AIU a constituir, pero no se ha realizado ningún acto tendente a la ejecución a fecha de emisión de este informe

Cabe indicar que muy recientemente, el agente urbanizador ha manifestado expresamente su voluntad, no de cumplir con su obligación de urbanizar, sino de ceder su condición de urbanizador a la AIU. En cuanto a dicha posibilidad, debe indicarse que la relación jurídico contractual existente entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador se configura

doctrinalmente como un contrato de naturaleza especial (Ej, TSJ CV de 30/04/2013), a fin de diferenciarla del mero contratista de obra. Ello supone, desde el punto de vista teleológico, que la adjudicación a agente urbanizador obedece a la preservación del interés público de la materia urbanística con carácter principal, y que supone una diferenciación con los principios que rigen la contratación pública (que es básicamente la selección de la mejor oferta). Es por ello que los requisitos u obligaciones que impone el art. 99 RAE son diferentes a las que impone la LCSP para la cesión de los contratos, resultando potestativa la aceptación de la cesión para el municipio (art. 99.2 RAE) y subrayando dicha norma la interdicción del menoscabo al interés público. Por ello, en el presente caso, tanto por entender que no se da el requisito del art. 99.1.a) RAE (el hallarse el agente urbanizador en el cumplimiento de sus obligaciones esenciales), como por no constar que la futura AIU cumpliera los mismos requisitos de solvencia y capacidad técnica que la cedente, no puede valorarse una hipotética cesión, que, además, y por lo antedicho, corresponde al Ayuntamiento en todo caso.

En el presente caso, el agente urbanizador ha presentado alegaciones, las cuales se analizan a continuación.

En primer lugar, se alega declaración de caducidad respecto del Proyecto de Reparcelación y la obligación de resolver que tenía la Administración. Dicha alegación carece de relevancia jurídica a los efectos del presente procedimiento, pues la declaración formal de la caducidad de aquel expediente de reparcelación no obsta a la declaración de resolución aquí pretendida. Al respecto, la caducidad se produce automáticamente por ministerio de la Ley, independientemente de su declaración o no (cuestión distinta son sus efectos y en su caso la posibilidad de restauración del procedimiento), pero debe indicarse que la causa de resolución no se ciñe a la reparcelación, sino a la falta de presentación en plazo del Proyecto de Urbanización, que a fecha actual sigue sin presentarse. Por tanto, declarada o no la caducidad respecto de la subsanación de la reparcelación, lo cierto es que el agente urbanizador no presentó en plazo, y no consta la presentación a esta fecha, el Proyecto de Urbanización, por lo cual no puede entenderse cumplida la obligación impuesta en la cláusula segunda del Convenio.

En cuanto a la consideración de la resolución de la condición de agente urbanizador como última ratio, el Ayuntamiento ha razonado suficientemente el incumplimiento, confrontándolo con el interés público en juego, y correspondiendo tal ponderación a dicho ente local en virtud del principio de autonomía local como se ha expuesto. Ya se ha expuesto en el presente informe que el incumplimiento resulta objetivo y definitivo. Por tanto, sin perjuicio de la propuesta que se sostiene en el presente informe, deben realizarse dos puntualizaciones: la primera, que lo que está en juego, y así debe observarse por la Administración competente para resolver (el Ayuntamiento) es el interés general. Esto es, la ejecución de una actuación urbanística a través de un agente urbanizador supone encargar a un sujeto privado la realización de una actuación que en todo momento lo es de carácter público, y por ello nos hallamos ante un interés público municipal que es el que debe valorarse y preponderar en todo caso. Y ello es lo que viene a mantener reiteradamente en todo momento tanto la jurisprudencia como el Consejo Consultivo, sirviendo para ello como prueba los propios dictámenes citados por el agente urbanizador. Y segunda circunstancia, que, precisamente como consecuencia de la anterior, es



al Ayuntamiento, como Administración competente para resolver, a quien compete la ponderación de la totalidad de las circunstancias concurrentes, tanto en orden a valorar la gravedad del incumplimiento y su carácter definitivo (y como consecuencia, la resolución), como a valorar la existencia de incumplimientos que puedan no suponer la resolución, y sí la determinación de penalizaciones u otras medidas previstas en el Convenio o en la legislación contractual, en salvaguarda de los intereses generales citados.

Ello cobra sentido en el presente caso a la vista del acuerdo del agente urbanizador en mayo de 2024 con los dos propietarios mayoritarios del Sector para la cesión de la condición de agente urbanizador a la AIU que se obligaban a constituir dichos propietarios. Corresponde, por lo expuesto, al Ayuntamiento en la resolución que dicte, la ponderación de dicha circunstancia en relación a los intereses urbanísticos municipales, en uso del principio de autonomía municipal que sólo a éste corresponde.

En definitiva, se acredita en el expediente remitido por el Ayuntamiento la existencia de causa de resolución, puesto que los hechos objetivos resultan acreditados: ni se cumplió con la obligación de presentar los proyectos que posibilitaran la ejecución (ni en tiempo ni una vez transcurridos los plazos), ni se inició en ningún momento la ejecución de las obras. Ello resulta un hecho acreditado y no controvertido.

Por tanto, al haber transcurrido el plazo tanto de la presentación de la documentación necesaria, como, consecuentemente, como del inicio de las obras de urbanización del PAU y de su finalización sin que el urbanizador haya iniciado y por tanto concluido las mismas, puede afirmarse que se ha producido una demora imputable por parte del contratista en el cumplimiento de los plazos de ejecución establecidos en el Convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, y los establecidos con carácter general en el artículo 110.3, letra b), del TRLOTAU para la conclusión de las mismas, calificable como un incumplimiento de su obligación esencial de ejecutar el PAU.

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, de acuerdo con el informe técnico municipal de 24 de mayo de 2024 en el que se señala el incumplimiento, y a la vista del Acuerdo de Pleno de 7 de junio de 2024, que inicia el procedimiento de resolución, procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre la cuestión prevista en la letra c) del citado artículo 125 (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos). Además de estos efectos urbanísticos previstos en el TRLOTAU, a la hora de resolver la adjudicación del PAU, el Ayuntamiento deberá pronunciarse sobre la aplicación del art. 113.4 del TRLCAP. Establece que, en todo caso, el acuerdo municipal de resolución del contrato contendrá un pronunciamiento expreso acerca de la procedencia de

la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiere sido constituida por el Agente Urbanizador.

A este respecto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *“Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, y 113 de su Reglamento (RD 1098/2001) el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: “la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa”. En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que “la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato”. Sin embargo, el dictamen del Consejo Consultivo nº61/1997 dijo que: “una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines”. La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que “el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad”. [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso”.*

En el supuesto que nos ocupa, el Ayuntamiento en el Acuerdo de Iniciación recoge: *“Segundo.- Incautar el aval presentado por la entidad CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA (CAJA DUERO), por importe de TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (373.376,36), como garantía del siete por ciento de los gastos de urbanización del Sector.”* Incautación que acuerda en base a lo manifestado al particular obrante en el Informe de la Secretaría del Ayuntamiento de 24 de mayo de 2024. Debe indicarse que dicha incautación está sujeta en todo caso a la liquidación de los daños y perjuicios que se realice en el procedimiento específico (y posterior al presente) que tramite al efecto el Ayuntamiento y en el que se concretarán aquellos, y en el que habrán de considerarse tanto los concretos daños y perjuicios, como la propia actuación de la interesada, a fin de moderar en su caso, tal responsabilidad.

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos al preceptivo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución que corresponda por el Ayuntamiento, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado.”

3. Plan Especial de Ampliación del Cementerio de Isso en el término municipal de Hellín (Albacete). Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 (al que remite el artículo 141.1) del Reglamento de Planeamiento (Exp. 21/23 AB).

La ponente comienza la exposición del asunto, indicando que tiene por objeto informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del **Plan Especial de Ampliación del Cementerio de Isso, en el término municipal de Hellín (Albacete)**, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.1 y 37.3 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; 152.1 y 136.3 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba Reglamento de Planeamiento, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Por el representante de los Colegios de Aparejadores y Arquitectos técnicos se pregunta si se permitirían otros usos en el mismo Sector. Por la ponente se contesta que se permitirían otros usos pero no construcciones, permitiéndose por tanto usos como el acopio de materiales o el aparcamiento. D. Serapio entiende que supone una limitación de derechos al resto de propietarios. La ponente se muestra de acuerdo con tal existencia de limitación, si bien refiere que el resto de propietarios no han realizado alegaciones.

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 37.3 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, y 136.3, al que remite el artículo 141.1, del Decreto 248/2004, de 14 de

septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y en virtud de la competencia atribuida por la letra h) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, 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**, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, el Plan Especial de ampliación del cementerio de Isso en el término municipal de Hellín, que tiene por objeto crear una reserva de suelo dotacional que permita la ampliación del actual cementerio parroquial de Isso, el cual se encuentra próximo a su límite de capacidad.

No obstante, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, se deberá solicitar informe a la Consejería de Bienestar Social a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad».

- 4. Consulta Previa sobre la viabilidad de una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, en el ámbito denominado “La Mina”, en el término municipal de Ciudad Real.** Informe según los artículos 10, 54.2 y 64.7 del texto refundido de la LOTAU y 13.2 y 36.3 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. AUR 1/24 CR).

La ponente comienza la exposición del asunto, indicando que tiene por objeto informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la **Consulta Previa sobre la viabilidad de una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva en el ámbito denominado “La Mina”, en el término municipal de Ciudad Real**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 64.7 y 54.2 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; 152.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba Reglamento de Planeamiento, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Interviene la representante de Desarrollo Rural, mencionando la afectación de varias de las parcelas actualmente por razón de deudas en relación a la Comunidad de Regantes de la que forman parte, sin que ello sea parte de la Consulta Previa, debiendo solucionarse tal cuestión durante la tramitación del expediente que se instruya para el desarrollo y ejecución. Interviene D. Jose María Michelena para indicar que se debe incluir la referencia a la exigencia de DIA, a lo cual se accede por unanimidad. Se solicita aclaración sobre la desafectación de las parcelas, contestando la representante de Desarrollo Rural que la causa es la ausencia de agua, que impide su explotación agrícola, y así mismo por razón de la deuda referida.

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 64.7 y 54.2 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 los artículos 36.3 y 13.2 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, 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 Consulta Previa sobre la viabilidad de la Actuación Urbanizadora en el suelo rústico de reserva, en el ámbito denominado “La Mina” en el término municipal de Ciudad Real, que tiene por objeto delimitar un nuevo sector de suelo urbanizable destinado a uso global residencial sobre suelo rústico de reserva, fundamentado en la necesidad de atender la creciente demanda de suelo residencial en Ciudad Real, justificada por la limitación de suelos disponibles y la ralentización de la construcción de viviendas plurifamiliares, **condicionándola al cumplimiento de los siguientes requerimientos, los cuales deberán ser justificados con carácter previo a la resolución definitiva por parte del Pleno del Ayuntamiento:**

- **Aportaciones al patrimonio municipal de suelo:** Se deberán establecer aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanizadora, de conformidad con los artículos 39.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 36.2.f) del Reglamento de Suelo Rústico. A tales efectos, se propone una aportación del 17,037% de la edificabilidad máxima, pero ésta deberá calcularse sobre el aprovechamiento atribuido (uas), resultando imprescindible justificar la citada cesión en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación.
- **Concertación interadministrativa:** De conformidad con el artículo 10.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, será necesario acreditar la efectiva realización del trámite de concertación interadministrativa, incluyendo copia de las solicitudes de informe a las siguientes Administraciones:
 - Confederación Hidrográfica del Guadiana.
 - Municipios colindantes.
 - Consejería de Bienestar Social.
 - Consejería de Desarrollo Sostenible.
 - Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
 - Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Asimismo, deberá incorporarse al expediente el informe técnico municipal correspondiente, en el que se especifique la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados, así como su conexión con las redes exteriores y su impacto en la suficiencia de estas últimas.

- **Acreditación de la personalidad jurídica y solvencia de los promotores:** Aunque se ha presentado documentación que acredita la solvencia técnica y económica de Iberdrola Inmobiliaria S.A.U. (Anejo 5), no consta información relativa al segundo promotor propuesto, Desarrollo de Suelo y Construcciones Habitat S.L., por lo que no es posible verificar que cumpla con los requisitos de solvencia económica exigidos. Será imprescindible aportar la documentación que acredite dicha solvencia.
- **Dotación para recarga de vehículos eléctrico:** De conformidad con la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 1053/2014 y el Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de



diciembre, los nuevos viales proyectados deberán incluir la infraestructura necesaria para garantizar el suministro a estaciones de recarga eléctrica. En cumplimiento de esta normativa, se deberá prever que al menos nueve plazas de aparcamiento en los nuevos viales estén equipadas con estaciones de recarga eléctrica, dando cumplimiento a los estándares de movilidad sostenible.

Finalmente se recuerda que, en cumplimiento del artículo 64.7 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 36.4 del Reglamento de Suelo Rústico, **el Ayuntamiento deberá someter la consulta previa a información pública y al trámite de concertación interadministrativa, valorando la pertinencia y necesidad de la propuesta.**

Con base en el análisis de la evolución urbanística derivada del modelo de ocupación vigente, las circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, el Pleno resolverá motivadamente sobre la viabilidad, si procede, de la actuación.

En caso de resolución favorable, el acuerdo plenario deberá establecer los criterios mínimos relativos al contenido urbanístico, el diseño urbano, la conexión con las infraestructuras exteriores y demás condiciones preceptivas, en aplicación de los artículos 24 y 39 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Además, deberá advertirse expresamente que:

- El acuerdo sobre la consulta previa no implica en ningún caso vinculación respecto a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).
- La aprobación del PAU deberá someterse al procedimiento establecido en el artículo 38.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y demás disposiciones normativas vigentes de aplicación, entre otras, el procedimiento de evaluación ambiental correspondiente según la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.”

5. Desclasificación de suelo urbanizable a suelo rústico no urbanizable de protección natural del sector 11 de las Normas Subsidiarias de Pareja (Guadalajara). Informe según la disposición adicional cuarta del texto refundido de la LOTAU (Exp. DS 4/24 GU).

La ponente comienza la exposición del asunto, indicando que tiene por objeto informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la **Desclasificación de suelo urbanizable a suelo rústico no urbanizable de protección natural del Sector 11 de las Normas Subsidiarias de Pareja (Guadalajara)**, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta 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; y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.x) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión



la propuesta correspondiente. 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 apartado c) de la disposición adicional cuarta 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, y en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 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 desclasificación del Suelo Urbanizable correspondiente al Polígono 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Pareja, con las siguientes consideraciones:

Cumplimiento de requisitos procedimentales: Se constata que el procedimiento seguido cumple con los requisitos establecidos en el apartado 1 de la disposición adicional cuarta del citado Decreto Legislativo 1/2023.

Clasificación del suelo según normativa vigente: De acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera del mismo Decreto Legislativo, así como con el artículo 5.1.b) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, a los terrenos que estén sujetos a protección específica por la legislación sectorial se les deberá aplicar el régimen del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección:

- Con la categoría de Natural, las formaciones boscosas naturales y los hábitats o elementos geomorfológicos de protección especial, según se determina en el artículo 93 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
- Con la categoría de Ambiental, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes del cauce fluvial innominado existente en el ámbito.

Necesidad de un planeamiento actualizado: A la luz de los fundamentos expuestos, se considera pertinente y necesario que el municipio de Pareja elabore un Plan General actualizado, ya sea un Plan de Ordenación Municipal (POM) o un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), en el que se adscriban como Suelo Rústico aquellos terrenos que procedan, conforme a lo dispuesto en los artículos 47 y 48 del Decreto Legislativo 1/2023, ajustando la planificación urbanística del municipio a las necesidades y características actuales».

6. **Calificación urbanística para acometida subterránea de media tensión 20 kV desde la “ST Ciudad del Transporte” hasta el “Sector S-4” de Tórtola de Henares, en los términos municipales de Marchamalo, Guadalajara y Tórtola de Henares, en la provincia de Guadalajara.**



Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 39/24 GU).

La ponente comienza la exposición del asunto, indicando que tiene por objeto informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la **Calificación urbanística para acometida subterránea de media tensión 20 kV desde la “ST Ciudad del Transporte” hasta el “Sector S-4” de Tórtola de Henares, en los términos municipales de Marchamalo, Guadalajara y Tórtola de Henares, en la provincia de Guadalajara**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 62 y 64.4 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; 42.1.a) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba Reglamento de Planeamiento, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. 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 62 y 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q, del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística solicitada para Acometida Subterránea de Media Tensión 20 kV desde la ST Ciudad del Transporte hasta el Sector S-4 de Tórtola de Henares, en los términos municipales de Marchamalo, Guadalajara y Tórtola de Henares (Guadalajara), de acuerdo con las características del proyecto presentado.

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Instalación de distribución eléctrica de dos líneas de Media Tensión (20 kV) y telecomunicaciones asociadas, para la energización del sector S-4 de Tórtola de Henares. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético) para conexión a red.
<i>Emplazamiento</i>	<u>En el término municipal de Marchamalo:</u> Finca 1 (según información pública). Sin inscripción registral. Finca 2 (según información pública). Sin inscripción registral. Finca 3. Polígono 13, parcela 9040. Polígono 14, parcelas 9010, 9011, 9001 <u>En el término municipal de Guadalajara:</u> Polígono 3, parcelas 9001, 9018



	Polígono 501, parcelas 9017, 9003, 9001 Polígono 502, parcela 9001 <u>En el término municipal de Tórtola de Henares:</u> Polígono 8, parcelas 9306, 4, 9308
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rústico de reserva y de especial protección en los términos municipales de Marchamalo, Guadalajara y Tórtola de Henares (Guadalajara), de acuerdo con las características de la información pública realizada.
<i>Sup. parcelas</i>	Las reflejadas en el proyecto de ejecución material y memoria urbanística.
<i>Sup. vinculada a calificación</i>	La superficie de las parcelas afectadas ocupada por las instalaciones según proyecto de ejecución material y memoria urbanística.

Condiciones para su materialización

Las condiciones para la materialización del proyecto estarán sujetas a lo dispuesto por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Marchamalo, Guadalajara y Tórtola de Henares (Guadalajara), en consonancia con los informes técnicos incorporados al expediente. Asimismo, deberá garantizarse el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Resolución de 1 de agosto de 2024, emitida por la Delegación Provincial en Guadalajara de la Consejería de Desarrollo Sostenible, mediante la cual se formula el informe de impacto ambiental simplificado del presente proyecto. De igual manera, será imperativo acatar las condiciones impuestas por los distintos organismos competentes en las concesiones, permisos o autorizaciones preceptivas relacionados con los cruzamientos de la línea de distribución de energía.

En todo caso, dichos ayuntamientos deberán proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas, una vez registradas con su afección, se corresponden con las parcelas sobre las 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 el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar un 4% del coste real y efectivo de las instalaciones, construcciones u obras del proyecto en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuible por la calificación, correspondiendo un 2% a los municipios y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (artículo 64.3.c) del TRLOTAU).

El canon municipal se repartirá según PEM de proyecto de ejecución presentado a los ayuntamientos: el 40% a partes iguales entre ellos y el otro 60% en proporción a la superficie afectada en cada uno de ellos.



4. La ocupación de la vía pecuaria autorizada y caminos sin pavimento asfaltado deberá garantizar su integridad superficial, para lo cual se presentará Anexo detallado de proyecto para la obtención de licencias municipales, especificando la situación de la zanja en un lateral de la zona efectiva de paso, que suele tener un ancho máximo de 4-5 m y las arquetas de registro en las bandas laterales a la misma, con objeto de no alterar los usos de tránsito ganadero y otros compatibles y complementarios, según los Art. 22 y 27.1 del texto consolidado de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha y correspondientes de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.

Además, se implementarán las medidas necesarias de corta de raíces de arbolado en las distancias adicionales de seguridad a ambos lados, sin causar perjuicio indemnizatorio, y las que se entiendan necesarias y proporcionadas para su eficaz mantenimiento durante la vida útil estimada de la instalación, en aplicación de lo dispuesto en el Art. 162.3 del RD 1955/2000, quedando reflejadas en el presupuesto PEM.

5. 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).

6. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TrLOTAU y 40.1 del RSR).

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 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con el otorgamiento de las licencias municipales, resoluciones que serán notificadas a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las que deberán pronunciarse los Ayuntamientos de Marchamalo, Guadalajara y Tórtola de Henares, expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”

- 7. Calificación urbanística para instalación de puntos de recarga de vehículo eléctrico, LMT a CT y CS en la estación de servicio en el p.k.112 del término municipal de Madridejos (Toledo).**
Informe según los artículos 65.2 del texto refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 1/25 TO).

La ponente comienza la exposición del asunto, indicando que tiene por objeto informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la **Calificación urbanística para instalación de puntos de recarga de vehículo eléctrico, LMT a CT y CS en la estación de servicio en el p.k.112 del término municipal de Madridejos (Toledo)** de acuerdo con lo establecido en los artículos 65.2 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; 37.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba Reglamento de Suelo Rústico, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la



actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. 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 65.2 del Decreto Legislativo 1/2023 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 37.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y 9.1.r) del Decreto 235/2010 de 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 “instalación de puntos de recarga de vehículo eléctrico, LMT a CT y CS en la Estación de Servicio sita en el término municipal de Madridejos, p.k. 112”, promovido por la mercantil STRATENERGY S.L., en representación de la empresa ATLANTE IBERIA, S.L., en Polígono 101, parcela 48 (con referencia catastral nº 45088ª101000480000KJ), del término municipal de Madridejos (Toledo), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	Sistema de alimentación específico del vehículo eléctrico en estación de servicio (punto SAVE). Uso dotacional de servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 101 parcela 48 (ref. catastral n.º 45088A101000480000KJ)
<i>Superficie parcela:</i>	3.126 m ²
<i>Superficie vinculada:</i>	409,21 m ²
<i>Ocupación:</i>	409,21 m ² / 3.126 m ² = 13%
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico de reserva
<i>Altura máxima:</i>	Centro de Seccionamiento de altura 2,79 m
<i>Retranqueos:</i>	Distancia de CS a lindero ≈5m. Distancia de CS a Autovía del Sur. A-4: > 50 m (Plano 02)

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones indispensables para la materialización del proyecto aquellas determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Madridejos, junto con las disposiciones establecidas en los informes y autorizaciones sectoriales que constan en el expediente. En este sentido, el Ayuntamiento de Madridejos deberá llevar a cabo las siguientes actuaciones:

1. **Comprobación de la inscripción registral:** Verificar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad objeto de la calificación urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad



- Urbanística y el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico. Además, deberá constatarse que la finca registrada afectada coincide con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. **Cumplimiento de retranqueos:** Exigir el cumplimiento de las distancias de retranqueo para las instalaciones proyectadas, que no deberán ser inferiores a 5 metros respecto a los linderos de la parcela, en conformidad con el artículo 55.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 16.2.b) del Reglamento de Suelo Rústico.
 3. **Determinación del canon municipal:** Fijar el importe a satisfacer en concepto de canon de participación municipal por el uso o aprovechamiento derivado de la calificación urbanística otorgada. En caso de aceptación por parte del municipio, se podrá determinar una superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones proyectadas y deberá abonarse en su totalidad al momento del otorgamiento de la licencia urbanística, conforme al artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico (artículo 64.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).
 4. **Garantía del cumplimiento de condiciones:** Requerir a los interesados, tras el otorgamiento de la licencia municipal, la prestación de una garantía por un importe equivalente al 3% del coste total de las obras o trabajos a realizar. Esta garantía, que deberá constituirse en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, será indispensable para el inicio de las obras. Sin este requisito, no serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen la ejecución del proyecto, según lo dispuesto en el artículo 17, letra d) del Reglamento de Suelo Rústico (artículo 63.1.2.º d) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).
 5. **Caducidad de la licencia de obras:** Advertir que la caducidad de la licencia de obras otorgada implicará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística concedida, en virtud de lo señalado en el artículo 66.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 40 del Reglamento de Suelo Rústico.
 6. **Verificación del cumplimiento normativo:** Comprobar el estricto cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico.

La eficacia de la calificación urbanística otorgada quedará condicionada a la obtención de los informes sectoriales o resoluciones favorables correspondientes, conforme al artículo 63.1.2.º del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. La comprobación del cumplimiento de esta condición recaerá sobre el Ayuntamiento de Madridejos en el momento del otorgamiento de la licencia municipal, debiendo notificarse la resolución a la Consejería de Fomento, según lo estipulado en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Asimismo, el Ayuntamiento deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente calificación urbanística, los informes sectoriales y la normativa aplicable, dando debida cuenta de ello a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

Acta 1/2025

8. Ruegos y preguntas.

No se realizan ruegos ni preguntas.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN