

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

VOCALES:

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

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

D. Antonio Palomino Pacheco, en representación de la Viceconsejería de Cultura y Deportes.

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

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

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

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

D. Emilio Díaz Bravo, en representación de CECAM CEOE CEPYME, Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

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

D. Serapio cabañas Páez, en representación del Consejo de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Castilla-La Mancha.

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

D. Javier del Cerro Calderón, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

PONENTES:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas del día **19 de noviembre de 2024**, 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.





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 22 de octubre de 2024**
2. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Planes Especiales de Infraestructuras 1 a 4 y 6 a 11 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre (Guadalajara).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 5/24 GU).
3. **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-37.8 “Avda. 1º Julio/Correderas”, en Valdepeñas (Ciudad Real).** Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 y 139.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 13/24 CR).
4. **Modificación puntual n.º 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.** Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 24/23 GU).
5. **Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del “Poblado Obrero” en Toledo.** Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 10/23 TO).
6. **Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora “Montecigarrales”, en las parcelas REP-3, EP-2, R-2E y R-2F de la U.U.29 “La Legua”, en Toledo.** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/24 TO).
7. **Calificación urbanística para legalización de caseta de riego, instalación de riego y pavimentación, en la parcela 30015 del polígono 23, en el término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 4/24 AB).
8. **Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica de autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, de 342,72 kWp, en la parcela 281 del polígono 81, en el término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 21/24 AB).
9. **Calificación urbanística para la instalación de la planta solar fotovoltaica “Talavera” de 39,944 MWp y su infraestructura de evacuación, en los términos municipales de Talavera de la Reina**



Acta 10/2024

y **Pepino (Toledo)**. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 38/23 TO).

- 10. Autorización provisional para vallado de parcela situada en paraje “Paredón de San Ginés”, en el término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 14/24 AB).

- 11. 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.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 22 de octubre de 2024.

A continuación, el Vicepresidenta Primera da por leída el acta 8/2024, correspondiente a la sesión celebrada el 22 de octubre de 2024, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba con unanimidad en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D^a 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.

- 2. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Planes Especiales de Infraestructuras 1 a 4 y 6 a 11 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre (Guadalajara).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 5/24 GU).

Seguidamente 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 a los Planes Especiales de Infraestructuras 1 a 4 y 6 a 11 del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Villanueva de la Torre (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.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 de los Planes Especiales de Infraestructuras 1 a 4 y 6 a 11 del POM de Villanueva de la Torre (Guadalajara), acordada a favor de la AIU Infraestructuras Villanueva, 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 Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no causa para resolver la adjudicación del PAU correspondiente a los PEI 1 a 4 y 6 a 11 del Plan de Ordenación Municipal de Villanueva de la Torre (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 4 de abril 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 de la AIU que tiene la condición de agente urbanizador.

Por su parte, y en este sentido, el Pleno del Ayuntamiento, basándose en el Informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de 21 de febrero de 2024, y en el Informe de Vicesecretaría de 20 de marzo de



Acta 10/2024

2024, acuerda en fecha 4 de abril de 2024 iniciar el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU por incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales por parte del Agente Urbanizador. Ello, en virtud de la causa de resolución contractual recogida en el apartado 114.1 RAE, en relación con los arts. 111.1.g) y 167 y 149 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, “el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales” del Agente Urbanizador, recogida en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, indicar que encuentra fundamento, según consta en el informe jurídico municipal, de fecha 21 de marzo de 2024, en que: “En este sentido, el incumplimiento por parte del contratista resulta notoriamente manifiesto, toda vez que en el Convenio del Programa se estableció la obligación de finalizar las obras de urbanización en el plazo de dos años, sin que en el año 2024 se hayan concluido totalmente las obras, incumpliendo así las obligaciones y compromisos establecidos en el PAU, sin que a fecha del presente informe se esté ejecutando obra alguna por el Urbanizador. Es por ello que cabe acudir a su resolución, resultando a juicio de la que suscribe lo más conveniente para el interés general.”

El Ayuntamiento recoge en su informe que es una obligación contractual esencial contraída por el Agente Urbanizador mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Villanueva de la Torre, con fecha 25 de mayo de 2007, consiste en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU en el plazo de DOS AÑOS desde la firma del Convenio.

Debe indicarse, sin perjuicio de que se volverá a ello mas adelante, que el grado de ejecución de las obras de urbanización viene acreditado en el informe de los servicios técnicos municipales de fecha 21 de febrero de 2024 (y posterior de 30 de septiembre de 2024 que lo complementa) En dichos informes se expone tanto la ausencia de terminación de la ejecución de las obras en sí mismo, como se fija el porcentaje de ejecución referido a cada PEI o sistema general. El incumplimiento en la ejecución se constata además por la documentación que obra en el expediente, en cuanto a la solicitud de I-DE Redes Eléctricas Inteligentes SAU, inicialmente del 22 de junio de 2022, y reiterada el 12 de febrero de 2024, en el que se pone de manifiesto tal falta de ejecución. Y, finalmente, por las propias alegaciones del Agente Urbanizador, quien confirma la ausencia de terminación de las obras, si bien argumenta las razones de la falta de ejecución.

Por nuestra parte, entrando a la causa de resolución invocada, el urbanizador, en cuanto que gestiona indirectamente una función pública por ser, según el artículo 117.1 TrLOTAU, “[...] el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado [...]”, 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).ç





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 conceptualizar 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-TrLOTAU 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 (artículo 114.1, letra d), de dicha norma reglamentaria), 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



Acta 10/2024

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, se considera por nuestra parte acreditado en el expediente remitido por el Ayuntamiento el incumplimiento en los plazos de ejecución. El hecho de que haya transcurrido sobradamente el plazo de ejecución, y la posible tolerancia (aunque fuera como mera pasividad) que el Ayuntamiento hubiera podido tener a ello, tampoco empecen la culpabilidad del Agente Urbanizador, determinándolo así en un caso similar el Dictamen nº444/2021, de 22 de diciembre, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha: “No puede concluirse esta consideración sin poner de manifiesto, como también lo hace la CROTU en su informe, que la pervivencia en tan desmesurado período de tiempo de la situación anómala de paralización del PAU, originada por su falta de formalización, ha podido ser propiciada por la tolerancia mostrada por el Ayuntamiento ante la situación de claro incumplimiento de la mercantil, pues su primer intento resolutorio tuvo lugar cuando ya había transcurrido más de cinco años desde la adjudicación del PAU, y el segundo trascurridos 10 años. No obstante lo cual el transcurso de tan dilatado período de tiempo, consentido por ambas partes contratantes, no empece ni modifica la apreciación de una evidente actitud culposa por parte de la empresa contratista seleccionada para la ejecución del PAU, en la suscripción de los acuerdos para la ejecución de la obra urbanizadora.”

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 cuyas Estipulaciones Octava y Novena se contemplaba la resolución contractual en caso de incumplimiento del plazo de ejecución sin prórroga del mismo por el Agente Urbanizador.

En cuanto a las alegaciones de la AIU que ostenta la condición de Agente Urbanizador, se analizan a continuación.

En primer lugar, en cuanto a la caducidad del primer expediente resolutorio, el mismo lo fue por la única razón del incumplimiento del plazo para dictar resolución, por lo que ninguna otra consideración corresponde al respecto.

En segundo lugar, la AIU alega que la ejecución de los PEI se definía en el POM como sistema de gestión directa, correspondiendo su iniciativa al Ayuntamiento, y quedando adscrita su ejecución y financiación a los Sectores que el POM definía para su ejecución con cargo a los propietarios de los mismos, proponiendo su nulidad. Seguidamente, la propia AIU viene a reconocer que ella misma asumió posteriormente dichas obligaciones vía Convenio (el suscrito en fecha 25 de mayo de 2007). En cuanto a tal alegación, lo cierto es que cualquier pretensión de nulidad debería venir encauzada por el procedimiento de revisión de actos nulos (art. 106.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre), si bien, en las alegaciones del interesado no llega a explicarse con la debida precisión el motivo de nulidad alegado. A ello debe confrontarse que el PAU objeto ahora de resolución, como tal instrumento con fuerza normativa de parte de su contenido, supondría





innovación respecto del planeamiento anterior, y por tanto, ninguna nulidad, en principio, existiría, pues no se observa que exista incompatibilidad en lo que éste regula y lo determinado en el POM. No obstante, y en tanto en cuanto otros propietarios alegan nulidad por contravención del art. 97 TrLOTAU, salvo que se iniciase y resolviera favorablemente un procedimiento de nulidad, debe presumirse la legalidad y acierto de lo actuado.

A ello debe vincularse la siguiente alegación de la interesada (ínsita en la segunda), por cuanto sostiene que la circunstancia de la crisis económica que se inició en torno al año 2008 provocó el incumplimiento, por cuanto varias actuaciones urbanísticas vinculadas al PAU aquí analizado no se ejecutaron. Debemos señalar que la existencia de una crisis económica se ha asemejado tradicionalmente a la fuerza mayor a efectos jurídico-contractuales. De acuerdo con la normativa contractual debemos entender la fuerza mayor como la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el artículo 214 LCSP entre los que no se encuentra ninguno equiparable a la crisis económica. En cuanto a la aplicación jurisprudencial de este concepto, tal y como se establece en la Sentencia 1.843/2017 del Tribunal Supremo de fecha de 28 de noviembre: “la fuerza mayor es un concepto jurídico que debe quedar ceñido, como reiteradamente ha repetido la jurisprudencia de este Tribunal, a un suceso que está fuera del círculo de actuación del obligado, que no hubiera podido preverse o que previsto fuera inevitable.”. Asimismo, en la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de abril de 2017 (recurso nº453/2016), se señala que “(...)no cabe eludir el carácter cíclico de la economía, que determina que los cambios que puedan producirse, derivados de la evolución de múltiples factores de carácter político, económico o social, no puedan caracterizarse de imprevisibles desde una perspectiva empresarial. (...)No cabe, por tanto, considerar que la coyuntura económica pueda dispensar del cumplimiento de las obligaciones”. El Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, aplica el mismo razonamiento, siendo ejemplo del mismo los siguientes Dictámenes: nº18/2022, de 27 de enero: “Además, debe señalarse que las eventuales dificultades económicas que pueda experimentar la empresa como consecuencia de una situación de crisis, constituyen una circunstancia que se integra en el ámbito propio del principio de riesgo y ventura asumido por el adjudicatario e inherente al contrato. Esta cuestión ya ha sido examinada por este Consejo en diversos dictámenes -entre ellos el 324/2012 de 27 de diciembre, el 148/2013 de 7 de mayo o el 233/2015 de 22 de julio- en los que se expresó que “Las dificultades económicas aludidas por la mercantil, como causa para que el PAU no fuera ejecutado [...] no puede ser subsumible como causa de suspensión automática del plazo de ejecución”. El interés público consistente en el desarrollo de polígono industrial no puede quedar subordinado al interés legítimo, pero privado, de la empresa urbanizadora de ejecutar el proyecto en el momento temporal en que le resulte económicamente más ventajoso.”; nº237/2019, de 12 de junio; y nº136/2015 de 7 de mayo, el cual se refiere precisamente a un PAU de ejecución de PEI: “Sostiene la AIU y la mercantil D, que en caso de acordarse la resolución esta obedecería a circunstancias sobrevenidas no imputables al agente urbanizador y aduce en concreto: la concurrencia de causas económicas y coyunturales provocadas por la crisis económica que impiden que se pueda cumplir con la urbanización de los PEI, tal y como actualmente están planteadas; la necesidad de llevar a cabo una nueva programación adecuada y realista a la efectiva ejecución de los sectores y no una ejecución unitaria; el sobredimensionamiento de los sistemas generales aprobados, cuyas infraestructuras que en su día se estimaron necesarias, han devenido en excesivas; la imposibilidad de recuperar los costes de urbanización al existir sectores no adjudicados; la dificultad en la disposición de los suelos en los que se ubicarían los sistemas generales al no haberse adjudicado los PAU de la totalidad de los sectores de suelo urbanizables a los que iba a dotar de servicios el PAU del PEI; la asunción de mayor carga financiera para el Ayuntamiento de ejecutarse en su totalidad las obras proyectadas; así como la realización de diversas gestiones por parte del agente urbanizador tendentes a posibilidad una ejecución racional del PEI.



Acta 10/2024

Aprecia sin embargo el Consejo, que ninguna de esas circunstancias permiten exonerar al agente urbanizador del incumplimiento culpable en el que ha incurrido respecto de las obligaciones de ejecución del PAU a las que venía obligado en virtud del convenio suscrito, aun cuando las referidas a la imposibilidad de recuperación de los costes de urbanización, y a la dificultad en la disposición de los suelos en los que se ubicarían los sistemas generales, pudieran haber sido tenidas en cuenta, como viene a proponer la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en orden a ponderar y modular los posibles efectos de la resolución que se propone, cuestión esta que será abordada en la siguiente consideración.

Así los problemas de financiación provocados por la crisis económica a los que alude la AIU, lo que pone en evidencia es la imposibilidad de dar cumplimiento a las obligaciones a las que se comprometió contractualmente, en concreto la esencial de ejecutar el PAU del PEI que le fue adjudicado.

Debe asimismo tenerse en cuenta que en la firma del convenio se contempló una ejecución unitaria de los sectores conforme a lo previsto en el PAU del PEI presentado y adjudicado (estipulación primera), y así fue asumido por la AIU al suscribir el convenio; y si bien debe admitirse que tal determinación se ha visto especialmente dificultada por el hecho de que de los cinco sectores a los que afectaba el PAU del PEI, solamente dos se encuentran en vía de desarrollo, el V y el VII, lo cierto es que dicha circunstancia ya concurría en el momento de la firma del convenio conforme expresa el Secretario Municipal en su informe al señalar que cuando “[...] se firmó el convenio de adjudicación del PAU el 1 de agosto de 2008 se encontraban adjudicados los dos programas que en la actualidad se encuentran en ejecución, esto es el SUR VII, el cual se adjudicó el 23 de abril de 2007; y el SUR V mediante acuerdos de 23 de abril de 2007 y 10 de octubre”.

En el presente expediente, a pesar de lo dilatado de la actuación, tampoco consta solicitud alguna de la AIU Agente Urbanizador de suspensión, modificación, o resolución de la ejecución por las causas que recoge en su escrito de alegaciones, lo cual dificulta estimar los motivos de oposición expuestos por la AIU. El Ayuntamiento ha constatado la paralización de las obras desde 2015 (año a partir del cual no consta que se hayan ejecutado obras, pues las completadas son anteriores a tal fecha). Tampoco existe ninguna petición de ocupación de terrenos por la imposibilidad de su obtención, que es una situación también alegada por la AIU, por lo que no puede considerarse tal causa como excusable en su actuación.

De acuerdo con lo expuesto, entendemos que no concurre en el expediente la circunstancia de fuerza mayor (en cuanto se cita la causa exógena de la crisis económica) del escrito de alegaciones, dado que la obligación principal derivada del contrato, esto es, ejecutar completamente el PAU, entra dentro del riesgo y ventura que el agente urbanizador debe soportar, debiendo prever situaciones de fluctuación de la situación económica, sin que pueda considerarse a esos efectos como fuerza mayor o causa de exención de su propia responsabilidad.

Por tanto, al haber transcurrido con creces el plazo de inicio de las obras de urbanización del PAU y de su finalización sin que el urbanizador haya terminado las mismas, puede afirmarse que se ha producido una demora culpable 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 urbanizar el PAU objeto del Programa.





Acta 10/2024

En definitiva, en el expediente no solo ha quedado acreditado el incumplimiento de la principal obligación del agente urbanizador, que consiste en la ejecución del PAU, sino también que desde que se habría dado la situación de crisis en que sustenta la falta de ejecución no solicitó suspensión, prórroga, o modificación alguna, lo que induce a entender que tal argumento tiene únicamente carácter exculpatorio, y, todo lo analizado, evidencia una clara conducta de incumplir la principal obligación adquirida con la adjudicación del PAU, que era su ejecución, por lo que procede afirmar que concurre la causa de resolución prevista en el artículo 111.g) de la TRLCAP. Tampoco hay constancia de que la AIU solicitara al Ayuntamiento la exacción de cuotas a los miembros morosos de la AIU, ni que ésta misma iniciase cualquier tipo de acción contra ellos.

En cuanto a la tercera alegación, la ausencia de culpabilidad, en el propio Convenio (estipulación Sexta) la AIU asumió anticipar las cantidades necesarias para la ejecución de los PEI, para posteriormente reembolsarse de los propietarios de los diferentes PAU planificados para su ejecución: ello constituye una obligación asumida a su riesgo y ventura, por lo que el incumplimiento es directamente imputable al mismo.

En cuanto a la alegación de que el plazo lo sea como plazo de ejecución, lo cierto es que se ha acreditado que hasta el año 2015 el Agente Urbanizador sí realizó obras de urbanización. Posteriormente no hay constancia nuevas obras, ni de que se sigan ejecutando actualmente (constan dos informes del técnico municipal en los que se acredita tal parálisis de la ejecución). Y del mismo modo, las propias alegaciones de la interesada confirman tal hecho. De la documentación unida al informe de 21 de febrero de 2024 del Arquitecto municipal se observa que se hicieron recepciones parciales en los años 2007, 2011 y 2015, sin que conste en el expediente que, con posterioridad, se haya realizado obra alguna. De todo ello resulta un hecho objetivo que las obras se encuentran actualmente paralizadas, en el porcentaje de ejecución que refieren los servicios técnicos municipales en su informe, sin que el Agente Urbanizador en sus alegaciones impugne o combata en modo alguno tales porcentajes de ejecución, ni su realidad.

No puede hablarse de una actitud pasiva o permisiva del Ayuntamiento en tal sentido, pues precisamente, tanto el anterior procedimiento de resolución como el actual tienen por objeto la resolución en sí misma, y por tanto, queda clara la posición contraria a la permisividad por parte del Ayuntamiento. Dicha actitud es compatible con el hecho de que no se instase la resolución en 2010 o 2011, pues hasta 2015 se estuvieran realizando obras de urbanización. Por tanto, se considera acreditado el incumplimiento, siendo que desde 2015 en adelante la AIU tampoco ha realizado obra o actuación alguna, por lo que el incumplimiento, y su propia posición, conocida y querida, o al menos tolerada por la propia AIU, quedan nuevamente reforzadas. Es significativo que la propia AIU reconoce que lo esencial es “cumplir la prestación convenida”, lo que, realmente, supone reconocer su propia culpabilidad.

Del mismo modo, procede referirse acumuladamente a las alegaciones presentadas por el resto de interesados, que, si bien comparten en su mayor parte la fundamentación de lo expuesto por la AIU, deben analizarse aquellas cuestiones que difieren de éstas:

En cuanto a la primera alegación, la disconformidad a Derecho del PAU al considerar los sistemas generales como una unidad de actuación independiente, no puede acogerse. Ello, por cuanto el objeto del presente procedimiento es el específico de la resolución de la condición de Agente Urbanizador, y lo realmente reclamado por los interesados debería canalizarse mediante un procedimiento de revisión de actos, pues pretende la declaración de nulidad de actos que tienen el carácter de firmes.



Acta 10/2024

La segunda alegación consiste en la inexistencia de causa de resolución por el transcurso del tiempo. Dicha alegación ha sido previamente contestada de manera amplia, pues es coincidente con lo que alega la AIU tanto en el planteamiento como en la propia argumentación. Se alega además que no se habría tenido la disponibilidad de los terrenos, sin que tal hecho haya sido probado en modo alguno. Todo lo contrario, los servicios técnicos han constatado la disponibilidad de los terrenos de los diferentes sistemas generales ejecutados mediante convenios específicos, sin que tampoco se haya aportado petición alguna durante todos los años desde que comenzaron las obras en la cual se pusiera de manifiesto tal falta de disponibilidad.

La tercera alegación se refiere a la ausencia de culpabilidad de la AIU. Dicha alegación ha sido previamente contestada, pues, como se ha expuesto, el riesgo y ventura es asumido en este caso por el Agente Urbanizador, y los miembros de la AIU asumieron voluntariamente adelantar los gastos de urbanización del programa, ni el hecho de la falta de desarrollo de otros sectores urbanizable supone una excusa liberatoria, por lo que el Agente Urbanizador no ha justificado circunstancias que le exoneren de su responsabilidad.

La cuarta alegación lo es en orden a que se reconozcan las cantidades abonadas por los propietarios integrados en la AIU. Tal pretensión no tiene cabida en el presente procedimiento, pues el objeto de éste es la resolución de la condición de Agente Urbanizador, siendo que, cuando se proceda a la liquidación del programa, habrán de efectuarse las operaciones correspondientes.

Finalmente, en cuanto a la procedencia de la incautación de la garantía, dicha cuestión se resuelve expresamente en la siguiente consideración.

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 21 de febrero de 2024 (y su ampliación de 10 de septiembre de 2024) en el que se señala que siguen pendientes de ejecución varios de los PEI objeto de la actuación (algunos en su totalidad y otros parcialmente ejecutados), y a la vista del Acuerdo de Pleno de 4 de abril 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 Programa, el Ayuntamiento deberá pronunciarse sobre la aplicación del art. 113.4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, a cuyo tenor “Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”.

Establece que, en todo caso, el acuerdo municipal de resolución del contrato contendrá un pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o 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 propone proceder a la incautación de la garantía en base a la culpabilidad del Agente Urbanizador al entender que la actuación de aquel no ha resultado diligente ni se justifica la exoneración de su responsabilidad, a la vista del incumplimiento respecto de I-DE Redes. En la presente Consideración se ha razonado que se produce en este caso tal situación de imputación de la culpabilidad. No obstante, se incide en que dicha incautación está sujeta 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 por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado.».

3. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-37.8 “Avda. 1º Julio/Correderas”, en Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 y 139.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 13/24 CR).

Previamente al inicio de la exposición del asunto, D^a Mercedes Villanueva Melero abandona la sesión, pasando a ser Ponente del resto de asuntos D^a Verónica López Miranzos.

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 Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, 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.

Se genera un debate en este asunto, al análisis del representante del Colegio de Arquitectos, en varias de las soluciones que plantea a la reducción de edificabilidad residencial y su sustitución por comercial, y sobre la anchura de la acera situada al norte de la actuación, pues se considera que en la práctica no se va a llevar a cabo por estar las viviendas afectadas en situación de fuera de ordenación. No obstante, el representante del Colegio de Arquitectos indica que vota a favor del informe propuesta, pues entiende que es el Ayuntamiento quien debe decidir su propia política urbanística. Por ello, se acuerda que se sugiera al Ayuntamiento que, en razón del resultado del análisis de tráfico del expediente, reconsidere el mantenimiento de las alineaciones en la zona fuera de ordenación en el ámbito de la actuación, o de la necesidad de su modificación. Al concluir el debate, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos en los artículos 38.3 y 39.5 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023 (TrLOTAU); 139.2 al que remite el artículo 141.2, y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004; y artículos 81.6 y 93.5 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución; todo ello en virtud de las competencias que tiene atribuida esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el artículo 9.1., letras i) y j), 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** con carácter previo a su aprobación definitiva municipal, el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa



Acta 10/2024

de la Actuación Urbanizadora de la "UE-37.8" del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Valdepeñas, en cuanto que supone crear dentro del casco urbano espacios públicos libres, dado el déficit detectado de estos en el análisis y estudios previos de la memoria informativa del POM, y concretamente para esta unidad obtener además una superficie de 419 m²s con destino a ampliar el espacio del Colegio Público "Lorenzo Medina".

La modificación implica además una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos por el POM vigente, por lo que en virtud del artículo 39.3 del TrLOTAU y 120.5 del RP, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

No obstante, se establecen las siguientes medidas correctoras, que deberán subsanarse con carácter previo a su aprobación definitiva:

- Se aprecia en la redelimitación del ámbito su ampliación mediante una franja de viario ya urbanizado, destinado a aparcamiento público, cuya inclusión no se considera justificada, por lo que se excluirá del ámbito objeto de reforma interior.
- En el ámbito de la Unidad de Actuación Urbanizadora se establece como uso global mayoritario, junto con el residencial, el terciario, cuestión que se refleja en la memoria justificativa del PERIM pero no en la ficha resumen del ámbito y que, por tanto, deberá subsanarse. En este sentido hay que indicar que el uso terciario no puede calificarse como "compatible sin limitaciones", procediendo, en ese caso, ser considerado como un "uso mayoritario".
- No se contempla en el POM vigente, tampoco en la ficha propuesta, reserva de suelo para la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública. No obstante, según regula el artículo 20.1.b) 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, se deberán reservar los terrenos necesarios para realizar el 20 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
- Se observa que, conforme a lo regulado en el artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, se deberá instalar, como mínimo, una estación de recarga de vehículos eléctricos en el suelo destinado a aparcamiento público.
- Aunque no se indica en la memoria justificativa del PERIM (sí en las fichas resumen), se establece un AT de 2,0389 uas/m²s para la Unidad de Actuación Edificatoria, por lo que ésta deberá constituir un AR independiente al tratarse de suelo urbano no consolidado sometido a operación de reforma interior, según artículo 32.1 RP. Se deberá corregir la memoria justificativa en estos términos.
- No se aplican coeficientes de ponderación entre usos. Sin embargo, según establece el artículo 34.2 del RP, para garantizar la equitativa distribución de los usos y edificabilidades en el momento de la ejecución del planeamiento, mediante el correspondiente proyecto de reparcelación, se podrán disponer coeficientes de ponderación concretos y actualizados que tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste. En ningún caso, la aplicación de los coeficientes correspondientes supondrá aumento o modificación de la edificabilidad materializable atribuida por el planeamiento.
- Se recuerda que el PERIM, en virtud del artículo 121.4 del RP, deberá contener un DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que



queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación, así como incluir en la Memoria el análisis y propuestas relativos a la ORDENACIÓN DEL TRÁFICO, LA MOVILIDAD Y EL TRANSPORTE COLECTIVO (Art. 30 TrLOTAU).

- Finalmente, con respecto al régimen del suelo urbano aplicable, según artículo 69.1.2. a) del TrLOTAU, las cesiones del suelo procedentes serán, junto con las superficies de suelo dotacional público derivadas del cumplimiento de objetivos y dimensionadas por relación a los estándares mínimos de calidad urbana regulados en el artículo 31 del TrLOTAU, la superficie de suelo urbanizado y con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el 10% del aprovechamiento resultante. El planeamiento podrá incrementar o disminuir el porcentaje anterior, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, con el límite del 15 % y el 5% respectivamente, no admitiéndose su supresión conforme se establece en la memoria y fichas resumen del PERIM en cuestión, por lo que deberá corregirse este extremo.
- Se sugiere al Ayuntamiento que, en razón del resultado del análisis de tráfico del expediente, reconsidere la necesidad de modificación de las alineaciones en el ámbito de la Actuación Edificatoria y que conlleve el fuera de ordenación de las edificaciones existentes».

4. **Modificación puntual n.º 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.** Informe según los artículos 37.3 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 24/23 GU).

La ponente informa que el presente punto tiene por objeto informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, 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.

La Modificación Puntual nº 9 del PGOU de Guadalajara tiene por objeto la innovación en las regulaciones del uso y de la edificación para usos dotacionales, definidas en las NN.UU. Afecta a los suelos con calificación de sistema general o local destinado a usos dotacionales, considerados siempre bienes de dominio público. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

«De conformidad con lo dispuesto en 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 en Castilla La Mancha; 152.1 y 136.3 del del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento; así como en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de





Guadalajara, que tiene por objeto la innovación en las regulaciones del uso y de la edificación para usos dotacionales definidas en las Normas Urbanísticas, contemplando una nueva redacción del artículo 68. "Uso dotacional", donde a las tipologías existentes 1-6 se incorpora una nueva tipología de uso dotacional 7: "Equipamientos residenciales públicos", destinados al uso de viviendas para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial y similares, para satisfacer necesidades de carácter temporal. Además, se modifica la Ordenanza nº 09. "Edificación para usos dotacionales", regulada en el artículo 88 "Las ordenanzas de la edificación", incluyendo la definición y parámetros aplicables a la nueva tipología, así como realizando algunos ajustes menores de gramática.

El PGOU de Guadalajara no contiene identificación ni distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural y la detallada por lo que, en virtud del artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento, la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual corresponde al Consejero de Fomento, en cumplimiento de los artículos 37.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 136.3 del Reglamento de Planeamiento».

5. Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del "Poblado Obrero" en Toledo.

Informe según el artículo 69.1.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. 10/23 TO).

La ponente toma la palabra y expone que corresponde Informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el expediente de la modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior del "Poblado Obrero" en Toledo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 69.1.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

El objetivo es aumentar el aprovechamiento objetivo de una parcela, en concreto de la parcela catastral 1537801VK1113H0001JA, y permitir su parcelación urbanística para dividirla en tres parcelas. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.1.3 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, todo ello en virtud de las competencias que tiene atribuida esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo según el artículo 9.1.w) 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, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior del Poblado Obrero en Toledo, ya que se considera justificada la sustitución del deber de cesión por la entrega de su equivalente económico debido a la imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional en suelo en el propio ámbito, dado el grado de consolidación del mismo, así como de materializar dichas cesiones mediante la entrega a la administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en el ámbito, ya que la tipología de vivienda y uso pormenorizado de éste no son aptos para la creación de un complejo inmobiliario que combine la vivienda unifamiliar con el uso dotacional dentro de la misma edificación, aparte de la escasa superficie de cesiones resultante.





Se recuerda que, en cumplimiento de dicho artículo, este equivalente económico deberá integrarse en el correspondiente patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas, cuestión que deberá hacer efectiva el Ayuntamiento».

6. Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora “Montecigarrales”, en las parcelas REP-3, EP-2, R-2E y R-2F de la U.U.29 “La Legua”, en Toledo. Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/24 TO).

La ponente toma la palabra y expone que corresponde Informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el expediente de la modificación puntual del Plan Especial de Reforma Interior “Montecigarrales” de Toledo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 121 del Reglamento de Planeamiento.

El objetivo es modificar la ordenación del sector, con el objeto de su mejora y mayor racionalidad en cuanto a dotaciones, zonas verdes, y diferentes infraestructuras. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos los artículos 39.3 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, 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre y 9.1 letra j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del PAU Montecigarrales del término municipal de Toledo, consistente en modificar el emplazamiento e intensidad de los diferentes usos previstos, manteniendo el total de la edificabilidad asignada al ámbito, una vez comprobado que la nueva propuesta puede mejorar la capacidad, funcionalidad y accesibilidad de la ordenación y, en el caso de las zonas verdes, sirve como medida correctora y compensatoria para reducir el impacto sobre la biodiversidad existente, cumpliendo con igual o mayor calidad y eficacia las necesidad y los objetivos de evolución urbana y ocupación del territorio considerados en el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora vigente. La innovación no altera infraestructuras, ni servicios, ni dotaciones correspondientes a la ordenación estructural existentes, que cubren y cumplen las necesidades derivadas de la modificación.

No obstante, con carácter previo a su remisión al Consejo Consultivo para su preceptivo dictamen y en cumplimiento de los artículos 39 del texto refundido de la LOTAU y 121 del Reglamento de Planeamiento, deberá incorporarse a la documentación de la innovación documento de refundición que refleje, tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la documentación hasta ahora existente, y en el que se justifique:



Acta 10/2024

- Cumplimiento íntegro del condicionado exigido por el Informe del Servicio de prevención e impacto ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 01.09.2023.
Se estima que la documentación presentada no justifica todo lo requerido por el informe de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad. En particular, se deberá justificar y garantizar el cumplimiento de los estándares dotacionales definidos en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento y que, en concreto, en el caso de las zonas verdes, se entregan al Ayuntamiento de Toledo en las condiciones descritas en el artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento (se adjunta relación de recomendaciones).
- Cumplimiento íntegro del condicionado exigido por el Informe de accesibilidad, de la Consejería de Bienestar Social, de fecha 22.10.2024.
- Así mismo, se justificará el cumplimiento lo regulado en el artículo 4 del Real Decreto-Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, mediante justificación del CTE-HE 6.
- En las Normas Urbanísticas se completará el apartado 2.2. Intensidades y densidades, en lo referido a Ordenación detallada (OD) de Usos compatibles terciarios, señalando pormenorizados y permitidos.
- Con respecto a la dotación de aparcamiento, la parcela TC01 que se propone calificar para uso terciario comercial carece de un acceso viario propio, lo que impide un posterior cumplimiento de los estándares de aparcamientos necesarios en parcela privada. Se solicita adecuar la ordenación del viario proyectado en el extremo norte colindante a la parcela TC01, que es la única zona de contacto que permite la prolongación viaria sobre parcela, en cumplimiento de los estándares que determina el texto refundido de la LOTAU y de las previsiones de tráfico para dicho uso, reflejadas en la pág. 16 del “Estudio de tráfico de la actuación urbanística PAU Montecigarrales”.
- En todo caso, con carácter previo a su aprobación definitiva, se deberá recabar el informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que se considerará vinculante en lo que a la ordenación del dominio público y su zona de policía se refiere. Se hace constar que, en aplicación del RD 665/2023, de 18 de julio, en vigor desde el 20 de septiembre de 2023, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que justifique la ordenación propuesta de los sistemas de drenaje sostenible (SUDS). En particular, deberá incluirse en los cálculos presentados en pág. 78-80 del Proyecto de Urbanización mención de la posible aportación de caudal del Arroyo de la Legua a la proyectada balsa de tormentas, así como otras provenientes del entorno, debidas a la configuración orográfica en vaguadas descrita en la memoria. El estudio debería incluir datos recientes de avenidas extraordinarias por DANA.

Se delega en el Servicio de Planeamiento Municipal la facultad de comprobar la corrección de la documentación requerida.»

Así mismo, se acuerda proponer al promotor las siguientes recomendaciones:

“ANEXO



En relación con el cumplimiento íntegro del condicionado exigido por el Informe del Servicio de prevención e impacto ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 01.09.2023, se adjunta relación de recomendaciones (en todo caso, se estará a lo dispuesto por la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad):

- En cuanto a localizaciones, valores naturales, acondicionamiento, mobiliario urbano, ajardinamiento y mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes. Estos aspectos de la ordenación se esbozan únicamente en una parte de la parcela a ceder, en el plano OR 12. Ordenación jardinería y mobiliario urbano, a escala 1/1.000 del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora. No son objeto de estudio en el Proyecto de Urbanización, como sí sucede con los SUDS, a escala 1/500, en planta y sección, de conformidad con el artículo 95.1 del texto refundido de la LOTAU.
- Se observa que el Presupuesto y Mediciones del Proyecto de Urbanización recogen diversas unidades de plantaciones arbóreas, sin indicación expresa en Memoria descriptiva. Por su número parecen referidas a la urbanización lineal del viario, que sí está grafiada en plano P.U.1.1. A continuación, se contabilizan diversas especies arbustivas, que por su volumen podrían referirse a los SUDS (balsas y bandas arbustivas). Lo descrito para el arbolado puede extenderse al mobiliario urbano, cuya ordenación no queda definida a escala comprensible adecuada. En conclusión, el Proyecto de Urbanización modificado presentado no parece justificar el cumplimiento de la Orden TMA/851/2021 exigible al total de la superficie del Plan Especial de Refirma Interior de Mejora y no exclusivamente al viario, como se ha definido en dicho documento. Y, por tanto, no puede justificarse el cumplimiento de lo establecido de modo preceptivo en los artículos 21 y 24.2 del Reglamento de Planeamiento.
- No se cumple el punto 3. Vista la ordenación propuesta, parece que esta medida tan solo puede aplicarse a la parcela descrita como SLDV, de 22.838,92 m². A este respecto, conviene ampliar la posible configuración de las zonas verdes a todas las opciones contenidas en el artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento. Y en particular, parece adecuado implantar la definida en el punto e) como Pantalla verde con 100 árboles de porte alto por Ha, contenidos en un círculo mínimo de 10 metros de diámetro, situado a lo largo del frente oeste, siguiendo la divisoria de aguas y los cambios topográficos hacia la carretera CM-40 (Ronda Suroeste de Toledo, con objeto de mitigar el posible ruido viario) y un vertedero existente en talud más al oeste, cuya visión desde este espacio puede resultar perturbadora. En total, se precisaría un mínimo aproximado de 229 unidades (la delimitación de áreas acústicas en el planeamiento de desarrollo es una exigencia contenida en el Art. 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).
- Adicionalmente, parece también conveniente actuar sobre el talud hacia la carretera CM-40, que presenta un alto nivel de erosión, según se ponía de manifiesto en el Documento Ambiental de Inicio, de fecha 25-01-2023 (mapa en pág. 29). Este documento resaltaba en pág. 37 que “los retazos de matorral se encuentran bastante degradados con escasa representación de especies arbustivas”, sin que se observe medida correctora alguna en el actual Proyecto de Urbanización. Todas las áreas indicadas se hallan en la parte no desarrollada en el plano OR 12 del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, donde no existe arbolado. La ordenación propuesta deberá respetar el camino existente que conecta con un paso inferior bajo la carretera CM-40.”



Acta 10/2024

7. Calificación urbanística para legalización de caseta de riego, instalación de riego y pavimentación, en la parcela 30015 del polígono 23, en el término municipal de Albacete.
Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 4/24 AB).

El otorgamiento de calificación urbanística para los actos que pretenden ejecutarse en suelo rústico no urbanizable especialmente protegido en el municipio de Albacete, municipio de más de 20.000 habitantes de derecho, corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 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 en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) 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. Está situada en el término municipal de Albacete (Albacete), clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana vigente (PGOU) como suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3. Se aplica el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, en aplicación de la disposición transitoria tercera. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, 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, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y, en virtud de la competencia atribuida en la letra q) 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 acuerda **OTORGAR** calificación urbanística para legalización de caseta de riego, instalación de riego y pavimentación en hormigón, vinculado a explotación agrícola existente de estructura de cortavientos de cobertura de malla, promovido por la mercantil Murciana de Vegetales S.L, con CIF: B-30.253.835, en parcela 30015 del polígono 23, (con referencia catastral nº 02900A023300150000JI) del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso:	Legalización de Caseta para riego, instalación de riego y pavimentación interior y exterior de hormigón en parcela (usos adscritos al sector primario).
Emplazamiento:	Polígono 30015, parcela 23 (ref. catastral nº 02900A023300150000JI)
Superficie parcela:	700.208 m ² (= 70,0208 Ha)
Ocupación:	<u>Proyectada:</u> <ul style="list-style-type: none"> Caseta de riego: 42,78 m²



Acta 10/2024

	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación de riego (10 franjas x 103m x 8m =8.240 m²): <ul style="list-style-type: none"> - tubería interior de Ø12 mm distribuidas en 10 franjas de 8m, distanciadas cada 0,60 m: 1.648 m² - tubería lateral: 10 x 103 x Ø20mm: 206 m² Total: 1.854 m² • Pavimento de hormigón interior: 1.944 m² • Pavimento de hormigón exterior: 1.282,82 m² <p>Total (sector primario): 5.123,6 m² / 700.208 m² = 0,7317%</p> <p><u>Existente (sector primario):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nave agraria: 2.495 m² • Cortavientos: 11.124 m² <p>Total (sector primario): 13.619 m² / 700.208 m² = 1,94%</p>
<i>Superficie vinculada a calificación:</i>	199.175 m² (5.123,6 m ² + 13.619 m ²) / 199.175 m ² = 9,4 % (< 20% edificación y < 80% de instalaciones y edificación)
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección alto valor agrícola y/o ganadero CP-3.
<i>Altura máxima:</i>	Caseta: 4,10 m < 6 m
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: 9,06 m >3 m Distancia a eje de caminos o vías de acceso: 77,24 m >> 15 m

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Albacete, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento de Albacete deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TrLOTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).

Se hace constar, con respecto a la balsa de riego y caseta existente previa al expediente objeto de calificación, que no se acreditan su legalidad, debiendo ésta ser comprobada por el Ayuntamiento. A tales efectos, si se tratara de una actuación clandestina, se deberá aplicar el régimen de legalización previsto en los artículos 178 y ss. del TRLOTAU, considerando en todo caso que los plazos para el ejercicio de la



acción de restauración de la legalidad urbanística (ocho años desde la total terminación de las obras de nueva planta realizadas en suelo rústico) no rige para las construcciones o edificaciones realizadas en suelo rústico de especial protección, conforme a lo dispuesto en el artículo 182.5 del TRLOTAU.

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 la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete 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.»

- 8. Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica de autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, de 342,72 kWp, en la parcela 281 del polígono 81, en el término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 21/24 AB).

La ponente toma la palabra y explica que el otorgamiento de calificación urbanística para los actos que pretenden ejecutarse en suelo rústico no urbanizable especialmente protegido en el municipio de Albacete, municipio de más de 20.000 habitantes de derecho, corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con lo establecido en los artículos 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 en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) 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.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, 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, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y, en virtud de la competencia atribuida en la letra q) 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 acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística para *“Instalación Solar Fotovoltaica Aislada para Autoconsumo sin excedentes destinada a riego agrícola (342,72 kWp)”*, promovido por AGROPECUARIA CASA DE LAS MONJAS, S.A. (CIF: A02019784), en parcela 281 del polígono 81 (ref. catastral nº 02900A081002810000JL) del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:



**Características de la actividad:**

<i>Uso:</i>	Instalación fotovoltaica de 342,72 kWp sobre suelo, conducción enterrada y equipos para abastecimiento a instalación existente de riego en parcela. Uso dotacional de equipamiento privado (sistema energético), vinculado al uso agrícola.
<i>Emplazamiento:</i>	Polígono 81, parcela 281 (ref. catastral nº 02900A081002810000JL) Polígono 81, parcela 9008 (cruce por camino) Polígono 81, parcela 9020 (cruce por camino) Polígono 81, parcela 341 (conexión a CT)
<i>Superficie parcela:</i>	Polígono 81, parcela 281: 1.067.006,00 m ² (=106,7006 Ha) Polígono 81, parcela 341 (conexión con CT): 1.143.354 m ²
<i>Superficie vinculada:</i>	50.000 m ²
<i>Ocupación s/ superficie mínima:</i>	Polígono 81, parcela 281: Const. existentes uso agrícola: 3.567,00 m ² Inst. fotovoltaica vallada: 5.732,60 m ² Canalización sub: 127,84 m ² Polígono 81, parcela 341 (conexión con CT): 19,76 m ² Total: 9.447,20 m ² / 50.000 m ² = 18,89% (< 20% de la superficie vinculada)
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección alto valor agrícola y/o ganadero CP-3.
<i>Altura máxima:</i>	Módulos: 1,92 m < 8,5 m Vallado: 2 m < 6 m
<i>Retranqueos:</i>	Distancia a linderos: 10 m > 5 m Distancia a eje de camino: 15,42 m > 15 m

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Albacete, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Asimismo, el Ayuntamiento de Albacete deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registrada afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras realizadas en el municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TrLOTAU y 40 del RSR).
4. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable (Art. 66.1 del TRLOTAU y 40.1 del RSR).



Acta 10/2024

5. Autorizar, si procede, el cruce de caminos de dominio público cuya titularidad recae en éste, en concreto, parcelas 9008 y 9020 del polígono 81.

Se hace constar, con respecto a la instalación de riego existente previa al expediente objeto de calificación, que no se acredita su legalidad, debiendo ésta ser comprobada por el Ayuntamiento. A tales efectos, si se tratara de una actuación clandestina, se deberá aplicar el régimen de legalización previsto en los artículos 178 y ss. del TRLOTAU, considerando en todo caso que los plazos para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística (ocho años desde la total terminación de las obras de nueva planta realizadas en suelo rústico) no rige para las construcciones o edificaciones realizadas en suelo rústico de especial protección, conforme a lo dispuesto en el artículo 182.5 del TRLOTAU.

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 la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete 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.»

9. **Calificación urbanística para la instalación de la planta solar fotovoltaica “Talavera” de 39,944 MWp y su infraestructura de evacuación, en los términos municipales de Talavera de la Reina y Pepino (Toledo).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 38/23 TO).

La ponente explica que el otorgamiento de esta calificación urbanística corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo por afectar los actos que pretenden ejecutarse al suelo rústico y de protección de varios términos municipales, uno de ellos de más de 20.000 habitantes de derecho, según dispone el artículo 9.1.q) aprobado por el Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación de una planta solar fotovoltaica de 39,944 MWp y su infraestructura de evacuación, en los términos municipales de Talavera de la Reina y Pepino. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos los artículos 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 en Castilla La Mancha, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y, en virtud de la competencia atribuida en la letra q) 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

Acta 10/2024

Urbanismo acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística solicitada para la instalación de la Planta solar fotovoltaica Talavera de 34,944 MWp y sus infraestructuras de evacuación en terrenos pertenecientes a los términos municipales de Talavera de la Reina y Pepino, de acuerdo con las características del proyecto presentado.

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Dotacional privado equipamiento energético: PSF Talavera y sus infraestructuras de evacuación (SET y línea de alta tensión de 8,4 km mixta hasta SET Talavera).
<i>Emplazamiento</i>	<p><u>PFV</u>: Término municipal de Talavera de la Reina, parcela 1, polígono 29.</p> <p><u>Línea de evacuación</u>:</p> <p>Término municipal de Talavera de la Reina: polígono 29, parcela 1; polígono 28, parcelas 9016 y 9003; polígono 1, parcelas 9032, 48, 10047, 9033, 47, 9002, 9, 8, 7, 9004, 6, 9001, 2 y 9005; polígono 2, parcelas 9040, 379, 9031, 380, 377, 10378, 20284, 9004, 5 y 9001; parcelas con referencia catastral 5788911UK4258N y 5588802UK4258N.</p> <p>Término municipal de Pepino: polígono 11, parcela 9007; polígono 12, parcelas 9502, 8, 9001, 1, 9003 y 13.</p>
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rústico de reserva y de especial protección en los términos municipales de Talavera de la Reina y Pepino.
<i>Sup. parcelas</i>	Las reflejadas en el proyecto aprobado.
<i>Sup. vinculada a calificación</i>	La superficie de las parcelas afectadas ocupada por las instalaciones según los proyectos aprobados.
<i>Construcciones</i>	Planta fotovoltaica "Talavera", subestación de transformación y línea mixta de alta tensión de 8,4 km hasta SET existente.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Talavera y Pepino, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, en particular, la obtención de la Declaración de Utilidad Pública, así como el cumplimiento de las condiciones impuestas en Resolución de 28 de diciembre de 2022 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo por la que se formula el informe de impacto ambiental de este proyecto, y por los distintos organismos en las autorizaciones y permisos para los cruzamientos de la línea de evacuación de energía o las que se establezcan en los distintos informes o autorizaciones preceptivos.

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

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística. Para ello se tendrán en cuenta las parcelas afectadas en los proyectos aprobados sometidas a información pública, y que han quedado reflejadas en el informe.





2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar un canon del 3% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolla la actuación, que se repartirá entre estos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el restante uno por ciento a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (artículo 64.3.d del TRLOTAU).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado por los Ayuntamientos de Talavera de la Reina y Pepino 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 respectivos Ayuntamientos expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.»

10. Autorización provisional para vallado de parcela situada en paraje “Paredón de San Ginés”, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 14/24 AB).

La ponente toma la palabra e informa que el objeto del presente acuerdo es la emisión de Autorización provisional para vallado de parcela situada en paraje “Paredón de San Ginés”, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 14/24 AB).

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 172.1 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, y 18.1 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, 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 acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Autorización Provisional consistente en la instalación de un vallado perimetral de la parcela situada en el Paraje “Paredón de San Gines” del término municipal de Albacete, con referencia catastral n.º 8742313WJ9184S0001WT, de superficie 6.274 m2 y clasificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana como suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio (SUP II), por un periodo máximo de ocho años y sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo a la aprobación del proyecto.



Acta 10/2024

En todo caso, se deberán cumplir los siguientes condicionantes establecidos en el informe técnico municipal:

“Se realizará de forma que no suponga un riesgo para la conservación de la fauna y la flora silvestres de la zona, armonicen con el entorno inmediato y no degraden, rompan o limiten el paisaje, para lo que deberá respetar las siguientes determinaciones:

-Su altura máxima no será superior a doscientos centímetros (200 cm.).

-Será de malla metálica. Los hilos horizontales de la malla guardarán una separación mínima de diez centímetros (10 cm.), excepto en los sesenta centímetros (60 cm.) de la franja inferior que será de veinte (20 cm.). Los hilos verticales de la malla estarán separados entre sí por treinta centímetros (30 cm.) como mínimo.

-Carecerá de elementos cortantes o punzantes, así como de dispositivos de anclaje de la malla al suelo diferentes de los postes en toda su longitud.

-No será eléctrico o con dispositivos incorporados para conectar corriente de esa naturaleza.

El vallado respetará las siguientes alineaciones:

-Seis metros (6 m) al eje del camino

En cualquier caso, la instalación respetará los caminos de uso público, vías pecuarias, cauces públicos y otras servidumbres que existan que serán transitables de acuerdo con sus normas específicas y el Código Civil.

Deberá asumirse, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración Actante.

La licencia podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna.”

Finalmente, se recuerda al Ayuntamiento de Albacete que:

- En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.»

11. Ruegos y preguntas.

Se ruega por varios de los asistentes que la siguiente sesión de la CROTU se celebre preferentemente los días 19 o 20 de diciembre, y que se dé la posibilidad de asistir telemáticamente, debido a las fechas prenavideñas y la dificultad para comparecer físicamente que puedan tener varios miembros.

Vº Bº

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

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

