Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

Dª. 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.

Dª. Elena Álvarez Texidor, en representación de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, en materia de régimen local y procesos electorales. Asiste telemáticamente.

Dª Soraya Corroto Medina, en representación de la Dirección General de Desarrollo Rural. Asiste telemáticamente.

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

Dª Helena Fernández López, en representación de la Secretaría General de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

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

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

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

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

Dª Verónica López Miranzos, en representación de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

D. Sergio García Navas, en representación de la Federación de Municipios de Castilla-La Mancha. Asiste telemáticamente.

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

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

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

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

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

PONENTES:

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

Dª Verónica López Miranzos, Jefa de Servicio del Servicio de Planeamiento Municipal de la Consejería de Fomento.

SECRETARÍA:

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

Acta 11/2024

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas del día **17 de diciembre 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.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

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 19 de noviembre de 2024.**
2. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución P-31, Sectores 4, 6 y 11 de Cabañas de la Sagra (Toledo) de las NNSS.** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 6/24 TO).
3. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP od 71 de Iriépal-Guadalajara del PGOU.** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 12/24 GU).
4. **Modificación puntual nº2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente de Pedro Naharro (Cuenca).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 24/24 CU).
5. **Modificación Puntual nº1 del Plan Parcial de los sectores 1 y 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 23/24 GU).
6. **Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes destinada a riego agrícola, de 475,2 kWp, en parcela 58 del polígono 34, 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 29/24 AB).
7. **Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, de 15 kWn, en la parcela 95 del polígono 504, en el término municipal de Almansa (Albacete).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 30/24 AB).
8. **Toma de conocimiento del seguimiento de los expedientes informados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en 2024.**
9. **Ruegos y preguntas.**

* * *

Dª. 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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

Comisión da paso al estudio del orden del día. La asistencia a la presente sesión lo es de manera telemática de los miembros relacionados ut supra, verificándose por el Secretario la veracidad de dicha asistencia, señalándose por éste tal extremo en la Hoja de firmas de los asistentes.

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 19 de noviembre de 2024.**

A continuación, la Vicepresidenta Primera da por leída el acta 10/2024, correspondiente a la sesión celebrada el 19 de noviembre 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 Dª Mercedes Villanueva Melero, funcionaria de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo el referido a los puntos 2 y 3 del orden del día, y por Dª. 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 la Unidad de Ejecución P-31, Sectores 4, 6 y 11 de Cabañas de la Sagra (Toledo) de las NNSS.** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 6/24 TO).

Seguidamente toma la palabra a Dª. 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 la Unidad de Ejecución P-31, Sectores 4, 6, y 11, de las Normas Subsidiarias de Cabañas de la Sagra (Toledo), 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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

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 la Unidad de Ejecución P-31, Sectores 4, 6 y 11 de las NNSS de Cabañas de la Sagra (Toledo), acordada a favor de "Proyectos y Diseños S.A.", 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 la Unidad de Ejecución P-31, Sectores 4, 6 y 11 del municipio de Cabañas de la Sagra (Toledo) 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 1 de febrero de 2024, por el que se aprueba el inicio del expediente de resolución de la adjudicación del PAU fundamenta su resolución en el incumplimiento en los plazos de ejecución por parte del agente urbanizador. Ello, en virtud de la causa de resolución contractual recogida en el apartado 114.1.f) 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 en los informes municipales emitidos, y que expresan:

- El informe de los servicios técnicos de 16 de enero de 2024, recoge, en cuanto al grado de ejecución, que: *"CUARTO. Que, girada visita de inspección se comprueba que las obras ejecutadas hasta la fecha se corresponden con la denominada 'fase 1' (según nomenclatura del propio Programa), no existiendo grado de avance alguno en el resto de las cuatro fases que completan el PAU, al contrario, se constata incluso la inexistencia de ciertas infraestructuras comunes, referidas a los servicios básicos de urbanización, tal como queda expresado en la exposición de motivos de la citada Providencia de Alcaldía. QUINTO. Que, por todo lo anterior, habida cuenta de que los plazos establecidos por el propio PAU para su ejecución efectivamente han sido ampliamente incumplidos, procede iniciar el procedimiento de caducidad del citado Programa de Actuación Urbanística."*. El informe de ampliación emitido por los servicios técnicos, de fecha 30 de julio de 2024, especifica que: *"Porcentaje total de la obra ejecutada: De acuerdo con el presupuesto desglosado en el Proyecto de Urbanización del PAU, el grado de ejecución de las obras se corresponde con un 37,6532% del presupuesto total de las mismas"*. Igualmente, especifica que las obras no fueron objeto

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

de ninguna paralización por parte del Ayuntamiento, ni existe ninguna comunicación ante éste por parte del agente urbanizador, siendo los últimos actos existentes del año 2017.

- El informe jurídico municipal, de fecha 19 de enero de 2024, recoge los elementos de hecho verificados en el informe técnico, confrontándolos con el plazo fijado en el Convenio (5 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, que coincidió con la aprobación definitiva del PAU). A ello hay que unirle lo determinado en el informe de Tesorería de 16 de enero de 2024, el cual afirma la procedencia de la resolución del PAU y la incautación del aval por tal motivo de incumplimiento culpable.

El Ayuntamiento recoge en sus informes, en suma, que es una obligación contractual esencial contraída por el Agente Urbanizador el cumplimiento de los plazos de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU, habiéndose pactado en CINCO AÑOS en el presente caso.

De lo recogido en el informe técnico se observa sin lugar a duda alguna la ausencia de terminación de la ejecución de las obras, su paralización desde al menos el año 2017, y que el porcentaje de ejecución total es del 37,6532%, manifestando la inexistencia de infraestructuras comunes de los servicios básicos de la urbanización.

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

En consonancia con esta interpretación el propio RAE-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 y el incumplimiento de obligaciones esenciales (artículo 114.1, letra d) y f), de dicha norma reglamentaria), salvando así la distorsión que, en cuanto a las causas de resolución de estos,

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

provocaba la remisión única efectuada por la norma urbanística a las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público. En este sentido, la jurisprudencia ha realzado la importancia del cumplimiento de los plazos en el contrato administrativo, por tener este la condición de negocio fijo o negocio a plazo fijo, considerando procedente la resolución de los contratos administrativos cuando se produce un incumplimiento del plazo de ejecución. Así, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de octubre de 2000 [Ar. RJ 2000 8915], expresó que *"la doctrina jurisprudencial de este Tribunal y los dictámenes del Consejo de Estado (por todos, el dictamen núm. 44795 de 13 de enero de 1983 y 1191 de 25 de noviembre de 1993) subrayan que el plazo fijado para el cumplimiento de la prestación contractual, constituye el elemento básico de la relación jurídica establecida, de forma que cuando éste aparece como un elemento relevante, es una determinación esencial que no accesoria o agregada a la esencia de la prestación, de donde se desprende que si el plazo transcurrió, el contrato quedó sustancialmente afectado por dicha situación, y el incumplimiento resultó claramente imputable al contratista, resultando ajustado a derecho la resolución acordada por la Administración".*

Al respecto, tanto en el ámbito de la contratación civil como de la administrativa, la jurisprudencia ha advertido que no todo incumplimiento contractual podría dar lugar al derecho de la otra parte a resolver el contrato, distinguiéndose por la jurisprudencia aquellos incumplimientos generadores de la posibilidad de ejercicio del derecho a la extinción del contrato de aquellos otros que no lo conllevan, aun cuando puedan posibilitar la exigencia de indemnización por daños y perjuicios. Tal doctrina es perfectamente aplicable en el ámbito administrativo, de forma que solo los incumplimientos de obligaciones contractuales esenciales pueden ser generadores del legítimo ejercicio de la potestad de resolución, y ello cuando esta opción sea la que más conviene al interés público en juego. Sobre la dispar trascendencia de los diversos incumplimientos que se produzcan, el Tribunal Supremo ha manifestado reiteradamente -Sentencias de 16 de octubre de 1984, 9 de octubre de 1987, o 23 de noviembre de 1988- que ha de prestarse atención a las circunstancias concurrentes en cada caso, con el fin de dilucidar si se está ante un verdadero y efectivo incumplimiento de las obligaciones contractuales, revelador de una voluntad clara de no atender los compromisos contraídos, o, por el contrario, más bien ante un mero retraso, desfase o desajuste en modo alguno expresivo de aquella voluntad y, en definitiva, de un efectivo incumplimiento de la esencia de una obligación; y además, que el incumplimiento ha de ser relevante en el sentido de afectar a la prestación principal del contrato y se exteriorice a través de una inobservancia total o esencial de la prestación (Sentencias del Tribunal Supremo 14 de diciembre de 2001 y 14 de junio de 2002). En este sentido, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha señala en su dictamen nº258/2009 que en la propia tipificación por el pliego de los incumplimientos con posible efecto resolutorio del contrato *"se encuentra ínsita su calificación como obligación esencial"*.

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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

En el presente caso, el agente urbanizador ni siquiera ha presentado alegaciones que pudieran analizarse en su descargo, siendo las únicas alegaciones en cuanto al fondo las presentadas por la entidad avalista, y que se analizan a continuación.

En primer lugar, se indica un defecto al otorgarse pie de recurso a la notificación del acuerdo de inicio, lo cual se advierte como un mero error material del escrito, tal y como reconoce el Ayuntamiento. Como segunda alegación, se pretende la prescripción de las responsabilidades del agente urbanizador. A ello debe indicarse que el incumplimiento tiene carácter continuado. Esto es, en tanto en cuanto persista la condición de agente urbanizador, tanto las obligaciones, como la posibilidad de ejercitar la acción para la declaración de su incumplimiento subsisten. Ello porque la relación jurídico-administrativa sigue existiendo, ya que la obligación de urbanizador continúa en cuanto no se declare su finalización. Segundo, porque si no, daría lugar a una absoluta inseguridad jurídica, toda vez que no existiría un dies a quo para el cómputo de la resolución ni para la exigencia de responsabilidad. Tercero, porque ello supondría alterar el régimen de declaración de resolución que contempla tanto la normativa urbanística (125 TrLOTAU) como de contratos (LCSP), que exigen (y facultan) a la Administración a dictar resolución expresa declarativa de la resolución. Cabe indicar que la fundamentación jurídica de la avalista se refiere a un supuesto tributario, que, tanto por la normativa reguladora, como por la naturaleza de la relación, no resulta aplicable a supuestos contractuales como el presente.

En lo que se refiere a la alegación de la incautación del aval, es objeto de la Consideración Cuarta del presente informe.

Finalmente, en cuanto a la alegación de la ausencia de culpabilidad del Agente Urbanizador, lo alegado es únicamente referente a una supuesta insuficiencia de prueba al indicado extremo, pues viene a reconocer que sólo se ha ejecutado la Fase I del PAU. El Ayuntamiento, en su informe de contestación a las alegaciones reitera lo que previamente ya había expuesto: que resulta acreditada la no ejecución y el consecuente incumplimiento de los plazos, de lo que se deduce una conducta dolosa y culpable del Agente Urbanizador.

Debe indicarse que consta escrito de alegaciones presentado fuera de plazo por “Gestión de Inmuebles adquiridos SLU”, entidad que consta como propietaria de parcelas en el sector, con referencia de Registro 2024-E-RE-92 (Folios 133 a 144 del expediente administrativo remitido), y que también ha sido objeto de contestación por el informe de Secretaría. Procede, por tanto, analizar lo alegado por la indicada mercantil:

En primer lugar, refiere la existencia de una recepción parcial, que motivó la a su vez ejecución parcial del aval en la cuantía de 22.087,03 € en el año 2014, alegando caducidad del expediente. No puede entenderse correcto lo alegado, pues tal procedimiento específico de recepción y su concreta ejecución se tramitó y finalizó en vía administrativa por Resolución de Alcaldía de 15 de diciembre de 2014, citada por la alegante, quedando firme en vía administrativa tan concreta cuestión. Ello no obsta ni impide el inicio del procedimiento resolutorio que ahora nos ocupa, de acuerdo con lo expuesto en los párrafos anteriores. Ello mismo se observa respecto de la alegación de prescripción, habiendo sido contestada tal pretensión en la presente consideración.

En segundo lugar, exponen la inactividad de la Administración ante el incumplimiento del agente urbanizador por no haber ejercitado acción el Ayuntamiento desde 2011, cuando habría terminado el plazo de ejecución. Ante ello, cabe indicar que constan actuaciones hasta 2017, como se ha expuesto y figura en el expediente (si bien, claramente inadecuadas para la total ejecución de la urbanización). Pero, como se ha dicho, ello no obsta a la existencia del hecho objetivo del incumplimiento acreditado sin duda alguna

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

del agente urbanizador en cuanto a su obligación de ejecución. Toda la fundamentación jurídica que esgrime el escrito de alegaciones es ciertamente referida a cuestiones generales de teoría contractual, debiéndose acoger la cita a los arts. 7.1, 1258 y 1261 CC, así como al 1.124 en cuanto a las consecuencias indemnizatorias, pero ello precisamente para reseñar la fuerza obligacional de los contratos para todas las partes del contrato, y por tanto subrayar el incumplimiento del agente urbanizador. Lo que pretende el escrito es, bien exculpar al agente urbanizador en su incumplimiento por la tardanza del Ayuntamiento en iniciar la resolución, bien pretender un supuesto "mutuo disenso" de éste en la denuncia. Ello no puede acogerse. Primero, por lo antedicho en cuanto a la situación continuada de incumplimiento del agente urbanizador. Segundo, porque tal renuncia o disenso mal se compadece tanto con la propia existencia del presente procedimiento, como la propia ejecución parcial del aval en 2014. Tercero, porque de acogerse, se estaría permitiendo una resolución tácita de los contratos que, ni se ha dado, ni permite la legislación contractual del sector público.

En definitiva, se considera acreditado lo expuesto por el Ayuntamiento, puesto que los hechos objetivos resultan prístinos: la ejecución tan sólo de la Fase I (un 37,6352% del total de ejecución) es un hecho acreditado por los informes técnicos, sin que ni la avalista ni el Agente Urbanizador hayan acreditado ni una ejecución mayor, ni por supuesto completa de las obras de urbanizador. De hecho, la avalista da por cierto tal porcentaje de ejecución, y el Agente Urbanizador ni siquiera ha realizado alegaciones en base a las cuales se pudieran obtener justificación de lo sucedido, o situaciones que hubieran impedido la ejecución en plazo. Igualmente, consta que al menos desde 2017 no se ha realizado obra alguna. Y finalmente, desde 2006, se disponía de cinco años para la terminación, esto es, las obras habrían debido terminarse a finales de 2011. Sin embargo, trece años después no sólo continúan sin realizarse, sino que se hallan absolutamente paralizadas desde 2017. Ello, unido a la falta de actuación administrativa alguna por el agente urbanizador al menos desde el indicado año 2017, hace indicar que tal situación de incumplimiento, y su mantenimiento, es directamente imputable al agente urbanizador, quien, dolosamente, se ha situado en esa situación de incumplimiento consciente y querido, o cuando menos, aceptado sin realización de acto alguno tendente al cumplimiento.

Por tanto, al haber trascurrido 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. Del mismo modo, la culpabilidad también viene dada por el hecho de que la obligación se asume bajo el principio de riesgo y ventura del contratista, por lo que el incumplimiento es directamente imputable al mismo.

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 16 de enero de 2024 (y su ampliación de 30 de julio de 2024) en el que se señala el incumplimiento, y a la vista del Acuerdo de Pleno de 1 de febrero 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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

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 contracción 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".

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

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. En la anterior 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. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP PP 09 de Guadalajara del POM.** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 10/24 GU).

El objeto del presente acuerdo es la emisión de informe en relación con el expediente de Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) correspondiente al Sector SP o.d. 071 del PGOU de Iriépal-Guadalajara (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 del Sector SP o.d. 071 del PGOU de Iriépal-Guadalajara, acordada a favor de "Construcciones Cuadrado Duque S.L.", 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:

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

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 al Sector SP o.d.71 del PGOU de Iriépal-Guadalajara y, en el caso de que concurra, si ésta es imputable al urbanizador.

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

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

El Ayuntamiento recoge en su informe jurídico que es una obligación contractual esencial contraída por el Agente Urbanizador el cumplimiento de los plazos de ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU, habiéndose pactado en CINUENTA Y UN MESES desde la firma del convenio urbanístico. Ello supone que las obras deberían haberse terminado en el año 2011, sin que, como manifiesta el Ayuntamiento, a fecha actual, trece años después, ni siquiera hayan comenzado tales obras.

Por nuestra parte, entrando a la causa de resolución invocada, debe indicarse que el urbanizador, en cuanto que gestiona indirectamente una función pública participa de la condición de concesionario de un servicio público. También, en cuanto que asume la realización de la obra pública de urbanización, el objeto de su cometido es coincidente con el de un contrato de obras. Así lo ha venido proclamando la jurisprudencia del Tribunal Supremo al señalar que la ejecución urbanística concedida por la Administración municipal a un agente urbanizador *"[…] reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras […]"* (entre otras Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de junio de 2007 y 4 de abril de 2012 RJ 2007\4829 y RJ 2012\5681, respectivamente). El Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha ha afirmado, por su parte, que *"el contenido mismo del Texto Refundido de la castellano-manchega Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (Decreto Legislativo*

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

1/2010) permite conceptuar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), instrumento de gestión y ejecución urbanística por excelencia, como un contrato no sólo de obra, que evidentemente lo es y suele ser la parte fundamental de su contenido, sino también de gestión urbanística. [ ] Llámese mixto o atípico dentro de los contratos administrativos, lo cierto es que contamos con una definición legal, siquiera parcial y subsidiaria, en la propia LOTAU, art. 125 cuando establece que las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU se rigen por dicha ley, los planes urbanísticos y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas".

En consonancia con esta interpretación el propio RAE-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 y el incumplimiento de obligaciones esenciales (artículo 114.1, letra d) y f), 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 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

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

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

En el presente caso, el agente urbanizador ni siquiera ha presentado alegaciones que pudieran analizarse en su descargo. Debe indicarse que el incumplimiento tiene carácter continuado. Esto es, en tanto en cuanto persista la condición de agente urbanizador, tanto las obligaciones, como la posibilidad de ejercitar la acción para la declaración de su incumplimiento subsisten. Ello porque la relación jurídico-administrativa sigue existiendo, ya que la obligación del urbanizador continúa en cuanto no se declare su finalización.

En definitiva, queda acreditado lo expuesto por el Ayuntamiento, puesto que los hechos objetivos resultan prístinos: ni se cumplió con la obligación de presentar los proyectos que posibilitaran la ejecución (ni en tiempo ni una vez transcurridos los plazos), ni se inició en ningún momento la ejecución de las obras. Ello resulta un hecho acreditado por los informes técnicos. Tal falta de ejecución, unida a la falta de actuación administrativa alguna por el agente urbanizador justificativa del retraso, hace indicar que tal situación de incumplimiento, y su mantenimiento, es directamente imputable al agente urbanizador, quien, dolosamente, se ha situado en esa situación de incumplimiento consciente y querido, o cuando menos, aceptado sin realización de acto alguno tendente al cumplimiento.

Por tanto, al haber trascurrido con creces el plazo de inicio de las obras de urbanización del PAU y de su finalización sin que el urbanizador haya iniciado y por tanto concluido las mismas, puede afirmarse que se ha producido una demora 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. Del mismo modo, la culpabilidad también viene dada por el hecho de que la obligación se asume bajo el principio de riesgo y ventura del contratista, por lo que el incumplimiento es directamente imputable al mismo.

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 07 de mayo de 2024 en el que se señala el incumplimiento, y a la vista del Acuerdo de Pleno de 7 de junio de 2024, que inicia el procedimiento de resolución, procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre la cuestión prevista

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

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 contracción 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*

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

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. En la anterior 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.**»**.

4. **Modificación puntual nº2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente de Pedro Naharro (Cuenca).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 24/24 CU).

Previamente al inicio de la exposición del asunto, Dª Mercedes Villanueva Melero abandona la sesión, pasando a ser Ponente del resto de asuntos Dª 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 nº2 de las NNSS Fuente de Pedro Naharro (Cuenca), previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento**, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39.1 y 37.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 152.1 y 136.3 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba Reglamento de Planeamiento, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. A la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, que aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, el artículo 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, que regula el Reglamento de Planeamiento del mencionado texto refundido, y el artículo 9.1, letra j), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, sobre regulación de competencias y promoción 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 emite **INFORME FAVORABLE** sobre la Modificación Puntual nº 2 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente de Pedro Naharro (Cuenca). Dicha modificación consiste en el traslado de los espacios libres previstos de una parcela a otra dentro del suelo urbano del municipio,

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

manteniendo la superficie asignada. Tras la revisión, se ha comprobado que la innovación propuesta preserva e incluso mejora la calidad y funcionalidad de la dotación pública afectada.

Se recuerda que las zonas verdes proyectadas deben cumplir con los condicionantes establecidos en el artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento, los cuales se detallan a continuación:

- **Accesibilidad universal:** Se deberá garantizar el acceso universal mediante el cumplimiento de todos los parámetros establecidos en la normativa vigente en materia de accesibilidad durante el proceso de urbanización, así como asegurar el adecuado soleamiento en relación con las edificaciones circundantes.

- **Equipamiento y ajardinamiento:** Las zonas verdes deben contar con mobiliario urbano y un tratamiento acorde a su uso. Además, al menos el 60% de su superficie deberá estar ajardinada, salvo en áreas destinadas a juegos o actividades saludables, donde este porcentaje podrá reducirse. En todo caso, se procurará preservar los ejemplares arbóreos existentes y utilizar especies autóctonas.

Asimismo, se recuerda que el cambio de localización de la zona verde propuesto implica la desafectación del suelo en su ubicación original y la afectación del nuevo emplazamiento como dominio público.

Antes de remitir el expediente al Consejo Consultivo para su dictamen preceptivo, será necesario subsanar la documentación técnica conforme a las siguientes observaciones:

- En los **planos de ordenación detallada**, debe garantizarse que la superficie de las parcelas afectadas sea claramente legible.

- En el apartado correspondiente a la **documentación refundida**, las hojas de la Ordenanza 2 presentan cortes en los márgenes derecho e inferior, lo que ocasiona la falta de la nota a pie de página que se modifica. Este error deberá ser corregido.

Asimismo, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que informe favorablemente la innovación propuesta, relativa tanto a la modificación del emplazamiento de espacios libres en suelo urbano como a las condiciones de los cerramientos de las parcelas en la ordenanza 2. Residencial unifamiliar, previamente a la aprobación definitiva por el Consejero de Fomento y una vez emitido dictamen previo favorable del Consejo Consultivo.**»**

5. **Modificación Puntual nº1 del Plan Parcial de los sectores 1 y 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 23/24 GU).

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

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 nº1 del Plan Parcial de los sectores 1 y 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara)**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento, y el artículo 9.1, letra j), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y 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. 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 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento, y el artículo 9.1, letra j), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y 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 emite **INFORME FAVORABLE** sobre la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches, en lo que respecta a la reconfiguración de las zonas verdes previstas en el mismo.

La modificación planteada se encuentra debidamente justificada, ya que mantiene tanto la proporción como la calidad de las dotaciones públicas previstas en relación con el aprovechamiento asignado, logrando, además, una mejora en la ubicación de las zonas verdes, las cuales se sitúan ahora en áreas que aseguran mayor centralidad y funcionalidad para los residentes y usuarios.

No obstante, se recuerda que las zonas verdes proyectadas deberán cumplir los siguientes condicionantes establecidos en el artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento:

- **Accesibilidad universal:** Será obligatorio garantizar el cumplimiento de los parámetros establecidos en la normativa aplicable en materia de accesibilidad durante la urbanización de las zonas verdes, así como asegurar su orientación y soleamiento adecuados en relación con las edificaciones circundantes.

- **Condiciones para la vegetación:** Las zonas verdes deberán contar con condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, priorizando la sostenibilidad y la adaptación al entorno local.

- **Equipamiento y tratamiento vegetal:** Deberán dotarse de mobiliario urbano acorde con su uso y ajardinarse en al menos un 60% de su superficie, salvo en sectores industriales, donde el tratamiento vegetal deberá consistir preferentemente en la plantación de especies arbóreas que favorezcan la fijación de CO_2, contribuyendo así a mitigar las emisiones atmosféricas asociadas a las actividades industriales. En todos los casos, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes, así como la utilización de especies autóctonas.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

El expediente será remitido al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la emisión del preceptivo dictamen, en cumplimiento de los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, en relación con la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora y su tramitación, se estará a lo establecido en los artículos 125 bis y 125 ter del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.**»**

6. **Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes destinada a riego agrícola, de 475,2 kWp, en parcela 58 del polígono 34, 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 29/24 AB).

La ponente comienza la exposición del asunto, indicando que tiene por objeto informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del punto 6 del orden del día, referido a la **calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes destinada a riego agrícola de 475,2 kwp, en parcela 58 del polígono 34, finca "Blancares Viejos", en el término municipal de Albacete**, 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. Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. A la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 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 para autoconsumo sin excedentes destinada a riego agrícola" (en lo sucesivo PIFA) de 475,2 kWp, promovido por SERVICIOS AGRARIOS SAN ROQUE, S.L., en parcela 58 del polígono 34 (con referencia catastral nº 02900A034000580000JE), en finca "Blancares Viejos" del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado.

<u>Características de la actividad.</u>

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

Uso:	Instalación fotovoltaica de 475,2 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.**
Emplazamiento:	Polígono 34, parcela nº 58, finca "Blancares viejos" (ref. catastral nº 02900A034000580000JE)
Superficie parcela:	111.126,00 m^2 (11,1126 Ha)
Superficie vinculada:	111.126,00 * 20% = 22.225,2 m^2 = 2,22252 Ha
Ocupación:	<u>Proyectada:</u> PIFA: 1,26 Ha = 12.600 m^2 Total: 12.600 m^2 / 111.126 m^2 = 11,38% < 20% <u>Existente:</u> CT: 55 m^2 Total: 55 m^2 / 111.126 m^2 = 0.049%
Superficie vinculada a calificación:	22.225,2 m^2 =2,22252 Ha (12.600 m^2 + 55 m^2) / 22.225,2 m^2= 56,93% > 20% edificación y <80% de instalaciones y edificación)
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección alto valor agrícola y/o ganadero CP-3.
Altura máxima:	Módulos: aprox. 2,50 m < 8,5 m Vallado: 2 m < 6 m
Retranqueos:	Distancia a linderos: 15,30 m > 5 m Distancia a eje de camino: 22,30 m > 15 m

<u>Condiciones para su materialización</u>

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).

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

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 Almansa expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

7. **Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, de 15 kWn, en la parcela 95 del polígono 504, en el término municipal de Almansa (Albacete).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 30/24 AB).

La ponente comienza la exposición del asunto, indicando que tiene por objeto informar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del punto 7 del orden del día, referido a la **Calificación urbanística para instalación solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes, destinada a riego agrícola, de 15 kWn, en la parcela 95 del polígono 504, en el término municipal de Almansa (Albacete),** de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) Decreto 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. 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 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) Decreto de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** calificación urbanística para *"Instalación solar fotovoltaica para autoconsumo sin excedentes destinada a riego agrícola, de 15 kWn",* promovido por D. Patrocinio Milla García, en parcela 95 del polígono 504 (con referencia catastral nº 02009A504000950000DT), en el término municipal de Almansa (Albacete), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8

Características de la actividad:

Uso:	Instalación fotovoltaica de 15 kWn 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.
Emplazamiento:	Polígono 504, parcela nº 95, (ref. catastral nº 02009A504000950000DT)
Superficie parcela:	97.628,00 m2 (9,7628 Ha)
Superficie mínima vinculada:	Mínimo ITP =15.000 m^2
Ocupación:	PIFA: 115 m^2 Caseta existente: 6 m^2 Total: 121 m^2 / 97.628 m^2 = 0,1239% < 20% edificación y < 80% de instalaciones y edificación.
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección. Área de uso agrario preferente.
Altura máxima:	Módulos: 5,08 m < 8,5 m
Retranqueos:	Distancia a linderos: 8,3818 m > 5 m Distancia a eje de camino: 78,2515 m > 15 m

Condiciones para su materialización:

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

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 Almansa (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. Toma de conocimiento del seguimiento de los expedientes informados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en 2024.

Se expone, por Dª Verónica López Miranzos y por D. David Crespo Trujillo, el resumen de seguimiento de los diferentes asuntos tratados y aprobados en la CROTU durante 2024, en relación con las diferentes Delegaciones Provinciales de la JCCM y los Ayuntamientos promotores de las actuaciones. A tales efectos, se solicita por varios vocales que se remita el resumen en formato electrónico, para fines estadísticos, a lo que se accede, por lo que se remitirá a aquellos que lo soliciten.

9. Ruegos y preguntas.

No se realizan ruegos ni preguntas.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión
Firmado digitalmente el 29-01-2025
por Silvia López Martín
Cargo: Directora General

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
Firmado digitalmente en TOLEDO a 29-01-2025
por David Crespo Trujillo
Cargo: Técnico Superior

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): EEC363B86655C9B2B2EED8