

Acta 10/2022

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTE PRIMERO:

D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

VICEPRESIDENTE SEGUNDO:

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

VOCALES:

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

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

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

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

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

D. Javier de la Villa Albares, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de minas.

D. José Ramón Esteban Luna, en representación de la Consejería de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de protección ciudadana.

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

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

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

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

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

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

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

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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

PONENTES:

D. Tomas Saura Aparici, Jefe de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

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

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas del día **22 de diciembre de 2022**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento en Toledo, sita en el Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.



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 16 de noviembre de 2022.**
2. **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso relativa a diversos artículos de sus Normas Urbanísticas.** Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp.05/22 CR).
3. **Modificación Puntual nº 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.** Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 08/22 CR).
4. **Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo) para la delimitación de sectores UB-R-T-4.07 “La Cabra” y UR-R-T-4.08 “La Muleta” de suelo urbanizable.** Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp. 34/22 TO).
5. **Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Saneamiento de Taracena y Valdenoches, en el término municipal de Guadalajara.** Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp.29/22 GU).
6. **Calificación urbanística para obra de nueva planta con instalación de actividad integrada para construcción de naves almacén para productos agrícolas y maquinaria, en la parcela 14 del polígono 35, en Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 41/22 AB).
7. **Calificación urbanística para la instalación de una línea aérea de media tensión de 20 kV con centro de transformación tipo intemperie de 160 kVA para suministro de energía eléctrica a una bomba sumergible para riego, en las parcelas 137, 208 y 1208 del polígono 59 y parcela 1 del polígono 60, en Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 45/22 AB).
8. **Calificación urbanística para instalación de Planta Solar Fotovoltaica “BLUESOL 1” de 32,5 MWp, ubicada en Almodóvar del Campo, y su línea de evacuación que discurre por los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 19.1/21 CR).
9. **Calificación urbanística para instalación de Planta Solar Fotovoltaica “BLUESOL 2” de 32,5 MWp, ubicada en Almodóvar del Campo, y su línea de evacuación que discurre por los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 19.2/21 CR).
10. **Calificación urbanística para “Proyecto de balsa de riego de 4.500 m³ en la parcela 83 del polígono 40, paraje denominado “Cerro del Aljibe”, construcción vinculada a cultivos existentes”, en Valdepeñas (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 06/22 CR).





11. **Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SPPP-100 “Ciudad del Transporte” del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara y Marchamalo (Guadalajara).** Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 06/22 GU).
12. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 6 del Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla (Cuenca).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 18/22 GU).
13. **Ruegos y preguntas.**

* * *

Antes de proceder a dar cuenta del punto primero del orden del día, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes y les agradece su presencia a la sesión, indicando que se abstendrá en la votación del punto 4 del orden del día, referido a una actuación a desarrollar en la localidad de Talavera de la Reina (Toledo), por concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23, letras a) y e), de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, dada su condición de Concejal de Planificación Urbana y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, y que, asimismo, D. Francisco Castilla Rodríguez se abstendrá en la votación del punto 11 del orden del día por motivos de incompatibilidad. De igual modo, D. Daniel Corredor Román, Vicepresidente segundo de la Comisión, se abstendrá en la votación de los puntos 1 y 2 del orden del día de la presente sesión, según lo manifestado ante la Secretaría de la Comisión. Tras ello, el Vicepresidente primero 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 16 de noviembre de 2022.**

A continuación, el Vicepresidente primero da por leída el acta 9/2022, correspondiente a la sesión celebrada el 16 de noviembre de 2022, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba con unanimidad en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D. Tomás Saura Aparici y D^a. Verónica López Miranzos, ambos funcionarios de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, apoyando las ponencias sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso relativa a diversos artículos de sus Normas Urbanísticas. Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp.05/22 CR).**

A continuación, el Vicepresidente primero de la Comisión cede la palabra a D^a. Verónica López Miranzos que pasa a exponer el segundo punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto,



antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión Regional con carácter previo a su aprobación definitiva. Durante la exposición se incorporan a la sesión D. Sergio García-Navas Corrales, D. José Ramón Esteban Luna y D. Serapio Cabañas Páez.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. En este punto D^a. Ángeles Sánchez-Herrera Fornieles, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, interviene para manifestar que no consta en el Servicio de Medioambiente de la citada Consejería en Ciudad Real solicitud de informe de la presente modificación por parte del Ayuntamiento interesado, indicando la Ponente que en el expediente figura, no obstante, informe de la citada Consejería emitido por el Servicio de Política Forestal y Espacios Naturales de Ciudad Real con fecha 6 de julio de 2022. Tras el debate surgido, el Vicepresidente primero expresa la necesidad de que la Consejería competente elabore unas "notas" dirigidas a los Ayuntamientos en las que se recoja cómo se han de recabar los informes de los instrumentos de ordenación urbanística en el seno de los procedimientos ambientales, y la conveniencia de hacérselas llegar a todos los municipios de la región, señalando la posibilidad de hacerlo efectivo a través de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha, propuesta que es apoyada por el representante de la citada Federación en la sala, D. Sergio García-Navas Corrales.

Asimismo, respecto de la falta del informe del Servicio de Medioambiente y en aras a agilizar la iniciativa urbanística del Ayuntamiento de Tomelloso, el Vicepresidente primero indica a la representante de la Consejería de Desarrollo Sostenible que, de acuerdo con el artículo 135.2 del Reglamento de Planeamiento, el informe medioambiental puede ser emitido *in voce* en el seno de la Comisión del Territorio y Urbanismo a la que compete informar el instrumento de planeamiento, en este caso, la Comisión Regional. Por su parte, el Vicepresidente segundo de la Comisión interviene para señalar el carácter preceptivo y vinculante del informe medioambiental y, por ello, la conveniencia de que el expediente contenga el informe emitido por el Servicio de Medioambiente. Finalmente, D^a. Ángeles Sánchez-Herrera Fornieles, tras evaluar la entidad de las innovaciones planteadas en la presente Modificación, y de conformidad con la Propuesta formulada por la Ponente, haciendo uso de lo dispuesto en el artículo 135.2 del citado texto legal, informa verbalmente que la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso, relativa a diversos artículos de sus Normas Urbanísticas, no requiere su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental, de lo cual se deja constancia en la presente acta. Tras ello, el representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha manifiesta la conveniencia de que lo informado verbalmente por la representante de medioambiente se recoja posteriormente por escrito, y se remita a la Consejería de Fomento para su unión y constancia en el expediente.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 136.3 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1. f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso (Ciudad Real) relativa a diversos artículos de las Normas Urbanísticas, previamente a su aprobación





definitiva por el Consejero de Fomento, por cuanto pretende adecuar las Normas Urbanísticas a la normativa vigente actual, eliminando las referencias a normativas derogadas o en inaplicación, así como los requerimientos provocados por la aplicación de normas obsoletas o criterios no ajustados ni a procedimientos administrativos vigentes ni a las necesidades locales derivadas de la económica y social presente».

3. Modificación Puntual nº 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 08/22 CR).

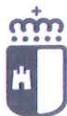
D^a. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional con carácter previo a su aprobación definitiva. Durante la exposición se incorpora a la sesión D. Javier de la Villa Albares, representante de la Consejería de Desarrollo Sostenible en materia de minas.

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

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 y 39.1 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, 136.3 y 152.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1. f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, consistente en la eliminación de la Unidad de Ejecución UE-PZA, localizada entre la Plaza Mayor, la Calle Postas y la Calle Alfonso X el Sabio, y la reordenación del ámbito, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, por cuanto pretende la regeneración urbana en una zona en la que la ordenación establecida por el vigente PGOU está impidiendo el desarrollo y renovación de su ámbito, con edificios sin interés arquitectónico con un estado de conservación cada vez más degradado, y en algunos casos fuera de alineación, y con varios solares sin poder edificarse, todo ello sin alterar el interés público dado que el objeto de la Unidad de Ejecución según PGOU, a la fecha actual, en relación a los accesos y entorno de la Plaza Mayor, ha perdido su fundamento en base a las actuaciones realizadas tendentes a la peatonalización del entorno y que mantienen el acceso y salida del aparcamiento subterráneo de la Plaza Mayor».



4. Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo) para la delimitación de sectores UB-R-T-4.07 “La Cabra” y UR-R-T-4.08 “La Muleta” de suelo urbanizable. Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp. 34/22 TO).

Antes de proceder a dar cuenta del segundo punto del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión, D. José Antonio Carrillo Morente, expone que, tal y como ha puesto de manifiesto al inicio de la presente sesión, se abstendrá expresamente en la votación del mismo por concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23, letras a) y e), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Tras ello, cede la palabra a D^a. Verónica López Miranzos que pasa a exponer el objeto, antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que el presente expediente se informa por esta Comisión en fase de concertación interadministrativa previa a la aprobación inicial.

La presente Modificación Puntual propone la redelimitación de los sectores UB-R-T-4.07 “La Cabra” y UB-R-T-4.08 “La Muleta”, ambos de la primera fase de ejecución de las señaladas en el POM, dividiendo este ámbito entre tres nuevos sectores para una mejor gestión de los mismos. Los sectores originales tienen unas superficies que, con el transcurso del tiempo y los cambios coyunturales debidos a la crisis inmobiliaria, hacen prácticamente inviable su desarrollo en función de los parámetros actuales de mercado. Dos de ellos mantienen el uso global previsto por el POM, que es Vivienda, con uso Comercial como compatible. Al tercer sector se le asigna el uso global Terciario – Comercial. Considerando el número de sectores residenciales que no se han ejecutado después de más de 11 años de vigencia del POM y habiéndose desarrollado el único sector comercial previsto en el mismo, es de interés público habilitar suelo destinado a un uso que es esencial para el dinamismo de esta ciudad.

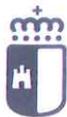
Los aprovechamientos urbanísticos y las cargas serían repartidos de manera proporcional por cada uno de los tres sectores resultantes en función de la superficie final de cada uno de ellos y del resto de parámetros establecidos en el TRLOTAU y en los reglamentos que lo desarrollan

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 36.2 y 39.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 135.2.b) y 152.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.f) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR** la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo) para la redelimitación de los sectores UB-R-T-4.07 “La Cabra” y UB-R-T-4.08 “La Muleta”, en el proceso de concertación interadministrativa, por cuanto habilita suelo para poder seguir desarrollando un uso comercial, actualmente sin reserva conforme a las previsiones del POM vigente, y que es esencial para el dinamismo de ese Municipio, con los siguientes condicionantes:





- Dado que la modificación plantea una revisión de los coeficientes de ponderación, el estudio con tal fin elaborado deberá analizar no sólo el valor de repercusión correspondiente al uso comercial (con respecto al de vivienda colectiva libre), sino que se extenderá a los diferentes usos y tipologías contemplados en el ámbito (vivienda unifamiliar y vivienda colectiva tipo VPP/VPO) para así justificar que se mantienen los aprovechamientos urbanísticos establecidos por la innovación.
- Deberá corregirse el cuadro resumen de todas las modificaciones recogido en la memoria presentada (página número 16) en lo relativo a los parámetros correspondientes al nuevo sector. Se ha detectado una incorrección en la edificabilidad bruta máxima asignada, dado que esta deberá establecerse independientemente para cada uno de los usos mayoritario y compatibles propuestos por la innovación para ese nuevo sector. Este parámetro deberá igualmente corregirse en la tabla resumen de sectores que se remiten a planeamiento de desarrollo y que figura en el volumen III del POM (página número 31 de la memoria presentada).

En todo caso se recuerda que la cesión al Ayuntamiento de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar los porcentajes del aprovechamiento tipo de cada área de reparto conforme se determina en el artículo 68 b)2)c) del TRLOTAU será del 15% (10 % con destino patrimonio público de suelo municipal y 5% con destino patrimonio público de suelo autonómico).

- Considerando que la modificación conlleva con respecto a las previsiones del POM cambio de uso global e intensidades en una superficie del ámbito, aunque no aumente la superficie del suelo urbanizable, deberán incorporarse:
 - Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.
 - El análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

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

5. Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Saneamiento de Taracena y Valdenoches, en el término municipal de Guadalajara. Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp.29/22 GU).

Continúa la Ponente con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo,





señalando que este expediente se informa por la Comisión Regional en fase de concertación interadministrativa previa a la aprobación inicial. Indica, asimismo, que el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Saneamiento de Taracena y Valdenoches (pedanías pertenecientes al término municipal de Guadalajara), tiene por objeto definir las soluciones necesarias para el desarrollo de las infraestructuras que demanda la adecuación de las redes de saneamiento y depuración de aguas fecales de las pedanías de Taracena y Valdenoches a la legislación vigente.

Las pedanías de Taracena y Valdenoches carecen de estación de tratamiento de aguas residuales (EDAR), vertiendo las mismas directamente al arroyo de la Vega, con el consiguiente incumplimiento de la legislación vigente en materia de vertido. Concretamente, Taracena y Valdenoches presentan dos y ocho puntos de vertido respectivamente. Por ello las actuaciones propuestas en Valdenoches y Taracena consisten en la construcción de un emisario y de una EDAR común para las dos pedanías.

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 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 141.1 y 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.h) 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 el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Saneamiento de las pedanías de Taracena y Valdenoches en el término municipal de Guadalajara, según la solicitud del Ayuntamiento de Guadalajara, al atender las necesidades de depuración de las citadas pedanías, en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, y contar con la documentación requerida en los artículos 80 y 84 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

Una vez superada la fase de información pública y concertación interadministrativa, y aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Guadalajara el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Saneamiento de las pedanías de Taracena y Valdenoches, se solicitará su aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, acompañando dicha solicitud con tres copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento prevista en el artículo 39.9 TRLOTAU y copia del expediente administrativo completo, debidamente autenticado».

- 6. Calificación urbanística para obra de nueva planta con instalación de actividad integrada para construcción de naves almacén para productos agrícolas y maquinaria, en la parcela 14 del polígono 35, en Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 41/22 AB).**

Toma la palabra nuevamente D^a. Verónica López Miranzos para exponer el sexto punto del orden del día, haciendo un resumen del objeto y los antecedentes del presente expediente, así como la tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta



Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia.

El objeto de la actuación es la construcción de tres naves gemelas, con estructura de acero, cubierta de panel sandwich acabado en chapa de acero prelacado, con amplios voladizos y muros de cerramiento de panel prefabricado de hormigón alveolar machihembrado. Se incluye caseta a base de bloque de termoarcilla y forjado de viguetas de hormigón, con báscula para pesaje. Con solera exterior de hormigón fratasado para secado de almendra al sol, de superficie 9.801 m² y vallado perimetral de 2 m de altura.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Toma la palabra D. Juan José Ramón Vindel para preguntar si se exige reforestación, a lo que la Ponente responde afirmativamente por ser una obligación impuesta por las normas urbanísticas, indicando que se proyecta reforestación a base de seto de ciprés, sobre una superficie de 6.6562 m². Una parte (907,5 m²) constituye pantalla vegetal, de integración paisajística de las instalaciones. El resto (5.654,4 m²) se materializa sobre parcela 13 de polígono 37, situada en proximidad, en un marco de 5 x 5 m de anchura.

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para obra de nueva planta con instalación de actividad de naves almacén para productos agrícolas y alojamiento de maquinaria en el polígono 35, parcela 14, clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana vigente como suelo rústico no urbanizable protegido de alto valor agrícola y/o ganadero (SNUP CP-3), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento

Uso	Naves agrícolas.
Emplazamiento	Polígono 35, parcela 14, en el término municipal de Albacete (Albacete).
Superficie parcela:	16.706 m²
Superficie vinculada:	3.323 m² (edificación) y 9.801 m² (solera)
Ocupación:	3.323 /16.706 m² = 19,89% (edificación). 9.801/16.706 m² = 58,67% (solera). Total 19,89% + 58,67% = 78,56%
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable protegido de interés agrícola y ganadero (CP-3)
Altura máxima:	4,5 m (alero) 8,5 m (cubrera)
Retranqueos:	15 m a linderos. 70,5 m a eje de carretera.





Condiciones para su materialización.

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, en particular, las recogidas en el informe del Servicio de Medio Ambiente y que establece las condiciones de reforestación e integración paisajística con seto perimetral, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

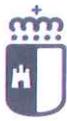
- Informar acerca de la presentación o no de alegaciones (Art. 43.6 RSR).
- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- 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).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

7. Calificación urbanística para la instalación de una línea aérea de media tensión de 20 kV con centro de transformación tipo intemperie de 160 kVA para suministro de energía eléctrica a una bomba sumergible para riego, en las parcelas 137, 208 y 1208 del polígono 59 y parcela 1 del polígono 60, en Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 45/22 AB).

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

El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación de una línea eléctrica para el suministro de energía eléctrica a una bomba sumergible para riego de almendros. La citada línea se iniciará con un entronque con vano flojo de 18 metros, y finalizará en un centro de transformación sobre el apoyo para su reducción a baja tensión y posterior alimentación por línea subterránea en BT a la caseta de bombeo. Discurrirá por las parcelas 137, 208 y 1208 del polígono 59 y parcela 1 del polígono 60, todas ellas en el



término municipal de Albacete, las tres primeras clasificadas como suelo rústico no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola (CP-3) y la cuarta, como suelo no urbanizable común por el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para la instalación de una línea aérea de media tensión de 20 kV con centro de transformación tipo intemperie de 160 kVA para suministro de energía eléctrica a una bomba sumergible para riego, en terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección por su interés agrícola CP-3, y suelo no urbanizable común del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de acuerdo con la solicitud presentada y para los usos del proyecto informado, y el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento

Uso	Instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola.
Emplazamiento	Polígono 59: parcelas 137, 208 y 1208 Polígono 60: parcela 1
Superficie vinculada:	La establecida en el informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete.
Clasificación del suelo	Parcelas 137, 208 y 1208 del polígono 59: SRNUEP CP-3 Parcela 1 del polígono 60: SNUC (SRR)
Construcción	Línea aérea de media tensión de 20 kV con centro de transformación tipo intemperie de 160 kVA para suministro de energía eléctrica a una bomba sumergible para riego.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.



- 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).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

8. Calificación urbanística para instalación de Planta Solar Fotovoltaica “BLUESOL 1” de 32,5 MWp, ubicada en Almodóvar del Campo (Ciudad Real), y su línea de evacuación que discurre por los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 19.1/21 CR).

Prosigue su intervención Dª Verónica López Miranzos para indicar que el presente asunto incluido en el orden del día es el primero de los dos expedientes que pasa a Comisión Regional, junto con el punto noveno siguiente, que pertenecen al mismo promotor, Blue Energy Sun S.L, y que se desarrollarán en el mismo término municipal en relación a la instalación de dos plantas solares que compartirán el trazado de la línea subterránea de evacuación de energía, lo que hace aconsejable su exposición de manera conjunta, sin que a esta propuesta efectuada por el Vicepresidente primero se oponga ningún asistente.

Comienza la Ponente su exposición indicando que este expediente se informa por este órgano colegiado porque la actuación propuesta afecta a suelo rústico y de protección de varios términos municipales, uno de ellos, Puertollano, de más de 20.000 habitantes de derecho. La actuación consiste en la construcción y posterior explotación de la planta solar fotovoltaica Bluesol 1 de 32,5 MW de potencia en parcelas pertenecientes al Término Municipal de Almodóvar del Campo. En total se instalarán 69.132 módulos de 470 W para producir una potencia pico total de 32,49 MWp, los cuales serán agrupados en 2.469 strings de 28 módulos conectados en serie cada uno. La energía generada por la planta se evacuará a través de una línea subterránea de media tensión (LSMT), de 30 kV y 9,51 km de longitud, que partirá desde el centro de seccionamiento 30 KV, localizado dentro del vallado de la planta solar, y finalizará en la subestación elevadora-colectora (SET) 30/220 kV, ubicada en el municipio de Puertollano, por lo que el trazado de la línea de evacuación discurrirá por diferentes parcelas pertenecientes a los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano, provincia de Ciudad Real. A la SET 220/30 kV se conectará la planta solar denominada “Bluesol 2”. Esta planta solar ubicada junto a este proyecto contará con una LSMT de 30 kV independiente que compartirá trazado con la LSMT de este proyecto.

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

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



«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para la instalación de la planta solar fotovoltaica “BLUESOL 1” de 32,5 MWp, ubicada en Almodóvar del Campo (Ciudad Real), y su línea de evacuación que discurre por los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y conforme a las siguientes:

Características del aprovechamiento

Uso	Dotacional privado equipamiento energético. Planta fotovoltaica, denominada “BLUESOL 1”, y su línea de evacuación de energía de 30 kV.
Emplazamiento	Parcelas del término municipal de Almodóvar del Campo para instalación de planta solar, y parcelas de Almodóvar del Campo y Puertollano para la ejecución de la línea de evacuación de 30 kV.
Clasificación del suelo	Suelo rústico de reserva y de especial protección en los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano.
Sup. parcelas	Las reflejadas en los proyectos aprobados.
Sup. Vinculada a calificación	La superficie ocupada por las instalaciones de las parcelas afectadas como se refleja en los proyectos aprobados.
Construcciones	Planta Solar Fotovoltaica “BlueSol 1” y su línea de evacuación de energía de 30 kV.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Almodóvar del Campo y Puertollano, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Así como el cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la Resolución de 02/05/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado “Planta solar fotovoltaica Bluesol 1 de 32,5 MWp e infraestructuras de evacuación (término municipal de Almodóvar del Campo, Ciudad Real)”, y las condiciones impuestas por los distintos Organismos en las autorizaciones y permisos para los cruzamientos de la línea de evacuación de energía o las que se establezcan en los informes o autorizaciones preceptivos.

Asimismo, los Ayuntamientos de Almodóvar del Campo y Puertollano 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 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).

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 Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real), 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 la que deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, así como de los contemplados en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, y de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

9. Calificación urbanística para instalación de Planta Solar Fotovoltaica "BLUESOL 2" de 32,5 MWp, ubicada en Almodóvar del Campo (Ciudad Real), y su línea de evacuación que discurre por los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 19.2/21 CR).

Continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día por parte de la Ponente, haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que el objeto de la presente calificación urbanística es la instalación de la planta solar fotovoltaica "BlueSol 2" de 32,5 MW y su infraestructura de evacuación en terrenos pertenecientes a los términos municipales de Puertollano y Almodóvar del Campo. La energía generada por la planta se evacuará a través de una línea subterránea de media tensión (LSMT), de 30 kV y 9,51 km de longitud, que partirá desde el centro de seccionamiento 30 KV, localizado dentro del vallado de otra Planta Fotovoltaica colindante con el proyecto denominada "Bluesol 1", y finalizará en una subestación elevadora-colectora (SET) 30/220 kV, ubicada en el municipio de Puertollano. Teniendo en cuenta lo anterior, el trazado de la línea de evacuación discurrirá por diferentes parcelas pertenecientes a los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano, provincia de Ciudad Real, con una longitud total de 9505 m.

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

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





«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para la instalación de la planta solar fotovoltaica “BLUESOL 2” de 32,5 MW y su infraestructura de evacuación en terrenos pertenecientes a los términos municipales de Puertollano y Almodóvar del Campo (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y conforme a las siguientes:

Características del aprovechamiento

Uso	Dotacional privado equipamiento energético. Planta fotovoltaica, denominada “BLUESOL 2”, y su línea de evacuación de energía de 30 kV.
Emplazamiento	Parcelas del término municipal de Almodóvar del Campo para instalación de planta solar, y parcelas de Almodóvar del Campo y Puertollano para la ejecución de la línea de evacuación de 30 kV.
Clasificación del suelo	Suelo rústico de reserva y de especial protección en los términos municipales de Almodóvar del Campo y Puertollano.
Sup. parcelas	Las reflejadas en los proyectos aprobados.
Sup. Vinculada a calificación	La superficie ocupada por las instalaciones de las parcelas afectadas como se refleja en los proyectos aprobados.
Construcciones	Planta Solar Fotovoltaica “BlueSol 2” y su línea de evacuación de 30 kV.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Almodóvar del Campo y Puertollano, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Así como el cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la Resolución de 02/05/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto denominado “Planta solar fotovoltaica Bluesol 2 de 32,5 MWp e infraestructuras de evacuación (término municipal de Almodóvar del Campo, Ciudad Real)”, y las condiciones impuestas por los distintos Organismos en las autorizaciones y permisos para los cruzamientos de la línea de evacuación de energía o las que se establezcan en los informes o autorizaciones preceptivos.

Asimismo, los Ayuntamientos de Almodóvar del Campo y Puertollano 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 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).

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 Almodóvar del Campo y Puertollano, 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 la que deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, así como de los contemplados en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, y de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

10. Calificación urbanística para “Proyecto de balsa de riego de 4.500 m³ en la parcela 83 del polígono 40, paraje denominado “Cerro del Aljibe”, construcción vinculada a cultivos existentes”, en Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 06/22 CR).

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

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción de una balsa de riego agrícola de 4.500 m³ de capacidad, sobre superficie efectiva de 2.024,61 m², con talud interior y exterior H1/V1, pasillo de coronación de 3m y profundidad de vaso de 4 m de altura, con un desmorte total de 4,72 m a los que se suma un vallado perimetral de 2 m. Por indicación de informe sectorial previo de la Consejería de Medio Ambiente, se ubica sobre la subparcela “a” de la parcela 83 del polígono 40 y por necesidades geométricas afecta también parcialmente a la parcela 86 del mismo. La promotora cuenta con concesión administrativa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana. La clasificación, de acuerdo con el POM vigente, es suelo rústico no urbanizable en espacio protegido natural. Se propone reforestación, en cumplimiento de lo indicado por informe municipal, en forma de pantalla perimetral que mitigue el impacto del vallado en el paisaje.

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



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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para licencia de construcción de obra nueva destinada a balsa de riego en suelo clasificado como rústico no urbanizable en espacio protegido natural del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características del aprovechamiento

Uso	Balsa de riego (edificación agropecuaria)
Emplazamiento	Polígono 40, parcela 83, subparcela a. Polígono 40, parcela 86. Ambas en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).
Superficie parcela:	Polígono 40, parcela 83: 69.185 m ² . Polígono 40, parcela 86: 38.123 m ² .
Superficie vinculada:	Polígono 40, parcela 83: 2.515,41 m ² . Polígono 40, parcela 86: 15,35 m ² .
Ocupación:	Balsa de riego = 2.024,61 m ² 2.012,33 m ² /69.185 m ² =2,90% en parcela 83 del polígono 40. 12,28 m ² /38.123 m ² =0,32% en parcela 86 del polígono 40.
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección natural.
Altura máxima:	Nueva construcción: 4,72 m + 2 m (valla de cerramiento) = 6,72 m < 8,50 m
Retranqueos:	10 m > 5 m a lindero c/ parcela 110 233 m > 15 m a eje de camino (NO/SE paralelo sur a vial comarcal CR-620 de Valdepeñas a Cózar)

Condiciones para su materialización.

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Valdepeñas, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente, en particular las recogidas en el informe del Servicio de Medio Ambiente de la Consejería de Desarrollo Sostenible.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del





RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.

- 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).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, entre otros de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, 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 Valdepeñas expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

Tras ello, abandona la sala Dª Ángeles del Mar Sánchez-Herrera Fornieles.

11. Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SPPP-100 “Ciudad del Transporte” del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara y Marchamalo (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 06/22 GU).

A continuación, el Vicepresidente primero agradece su intervención a la Ponente y cede la palabra a D. Tomás Saura Aparici para continuar con el siguiente punto del orden del día, recordando que en este punto, como se indicaba al comienzo de la sesión, se abstiene de intervenir D. Francisco Castilla. Toma la palabra el Ponente para exponer el objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Guadalajara, se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU respecto a la solicitud formulada por el Agente Urbanizador de una ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la ampliación del plazo de ejecución material del PAU del Sector SP-PP 100 “Ciudad del Transporte” del Plan General de Ordenación Urbana



Guadalajara-Marchamalo hasta el día 4 de octubre de 2024, solicitada por la mercantil Desarrollos Tecnológicos y Logísticos S.A., al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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

El Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

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

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

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *"se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*.

Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 26 de abril de 2013, resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

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



De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir el 17 de noviembre de 2021. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

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

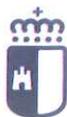
En el caso que nos ocupa, como hemos puesto de manifiesto en los Antecedentes del presente informe, según la estipulación sexta del convenio suscrito, la ejecución del programa se completará en un plazo inferior a 5 años. Al respecto del cómputo del inicio del cómputo del plazo de ejecución, consta en el informe de Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 19 de octubre de 2022, que se determina el 25 de enero de 2018, fecha en que se suscribió acta de replanteo, como fecha de inicio del cómputo de los plazos de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP.PP.100 “Ciudad del Transporte”.

Con base en todo ello, cabe afirmar que dicho plazo aún no ha concluido, dado que finalizaría el 25 de enero de 2023, y, por ende, la solicitud de prórroga del urbanizador ha de entenderse presentada dentro del plazo reglamentariamente establecido.

Asimismo, y en relación al procedimiento tramitado, consta en el expediente certificado de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Guadalajara, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de octubre de 2022, en el que se acuerda someter al trámite de audiencia entre los propietarios y demás interesados por plazo de quince días, la prórroga del plazo de ejecución del PAU del Sector SP 100 “Ciudad del Transporte” del POM, solicitada por la mercantil Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A., hasta el 4 de octubre de 2024 en fecha 18/11/2021, con número de registro de entrada 2021-E-RE-1507. Asimismo, constan las notificaciones a los interesados en el procedimiento, haciéndoles saber que disponían de un plazo de quince días para que pudieran alegar lo que a su derecho conviniera y presentar los documentos y justificaciones que estimasen pertinentes.

Consta asimismo, propuesta de resolución suscrita por la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano de fecha de 28 de noviembre de 2022 en el que se hace constar que durante el periodo de audiencia no se han formulado alegaciones.

Finalmente, y en cuanto al requisito previsto en el artículo 100 RGTrLCAP respecto a la ausencia de imputabilidad al contratista de los motivos que originan el retraso en la ejecución de las obras, la solicitud de ampliación de plazos viene motivada, como se verá en el apartado siguiente, por las sucesivas modificaciones acaecidas en los documentos de planeamiento durante el desarrollo urbanístico. En este sentido, señala el Agente Urbanizador que los Planes Especiales de Infraestructuras de conexiones exteriores y los proyectos de ejecución de los mismos, han exigido la aprobación de Administraciones



sectoriales que ha determinado, en algunos casos la introducción de modificaciones respecto a los proyectos inicialmente previstos. Asimismo, el Ayuntamiento ha tramitado dos modificaciones puntuales del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización a fin de mejorar la ordenación aprobada.

Respecto a los motivos alegados, el Ayuntamiento señala en el informe de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano de 19 de octubre de 2022, que los mismos justifican que no se haya realizado la totalidad de las obras de urbanización, descartando así la imputabilidad directa del Agente Urbanizador en el retraso en la ejecución del Programa de referencia.

De todo lo expuesto, se deduce que la solicitud del Agente Urbanizar reúne los requisitos previstos en el art. 100 RGTrLCAP respecto a plazo e imputabilidad de la causa del retraso.

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

- Sucesivas modificaciones acaecidas en los documentos de planeamiento durante el desarrollo urbanístico: En este sentido señala el urbanizador la gran complejidad del expediente tanto en su ejecución como en su tramitación administrativa e incidencia dado el gran número de administraciones y organismos implicados lo que ha conllevado que los plazos inicialmente previstos para la obtención de las diferentes autorizaciones de obra para la ejecución de los proyectos hayan quedado ampliamente superados.
Refiere asimismo el agente urbanizador que si bien, durante el plazo de ejecución transcurrido se han podido obtener la mayoría de las autorizaciones e incluso se ha completado la ejecución de la mayor parte de las obras de urbanización, tanto interiores como de conexión exteriores, todavía quedan pendientes de aprobación instrumentos de planeamiento y ejecución indispensables para la finalización del Sector. En este sentido se señala que, en lo que se refiere a la urbanización interior, se ha completado un porcentaje de 86,08%, no obstante, no se ha obtenido la aprobación de la totalidad de los proyectos de ejecución de conexión interior.
- Falta de aprobación de los proyectos de ejecución de las obras de urbanización de acceso viario norte al Sector y el proyecto de ejecución en desarrollo del Plan de Ejecución de Infraestructuras Ferroviarias: en relación al primero se señala que se encuentra pendiente de aprobación el documento de planeamiento que le da cobertura y que precisa la aprobación de los dos términos municipales y cuyos plazos de aprobación van a sobrepasar la vigencia del programa. En relación al segundo se explicita que dada la complejidad y especialización de esta infraestructura el proyecto se está llevando a cabo de modo conjunto entre el Agente Urbanizador y la Autoridad Puerto de Tarragona, futuro explotador de la misma, encontrándose pendiente la obtención de las aprobaciones y autorizaciones necesarias para su ejecución señalando que, aun cuando éstas pudieran obtenerse dentro del plazo de vigencia del programa, la ejecución se demoraría con mucho respecto a dicho plazo.
- Interés público y general: se hace referencia de nuevo a los dilatados plazos de tramitación de los instrumentos necesarios para la ejecución del Programa y al avanzado estado de las obras de urbanización, así como a todas las actuaciones llevadas a cabo por el Agente Urbanizador a fin de cumplir con todas las obligaciones del Programa remarcando que el ámbito del desarrollo





urbanístico da respuesta real y efectiva a las necesidades de actividad económica de los municipios que lo albergan.

Sobre la solicitud formulada consta informe-propuesta de la Coordinadora del Área de Desarrollo Urbano de fecha de 19 de octubre de 2022 en el concluye, en cuanto al impacto de las diferentes cuestiones puestas de manifiesto en la solicitud de ampliación de plazos formulada, que:

"(...) En este sentido, parece procedente que los plazos de que se disponen para su ejecución sean coincidentes para ambos Ayuntamientos, por lo que la propuesta que se realiza es la concesión de prórroga hasta el 4 de octubre de 2024. Fecha coincidente con la otorgada por el Pleno del Ayuntamiento de Marchamalo.

Hay que tener en cuenta que la obra de urbanización del Sector SP 100 está concluida en su mayor parte, quedando pendiente de ejecución un 28,13%, lo que acredita el importante grado de ejecución.

Conforme al Convenio Urbanístico y a la Proposición Jurídico Económica con los que se adjudicó el Programa de Actuación Urbanizadora el plazo se ejecución de la obra de urbanización es de cinco años desde la firma del Acta de Replanteo, que se produjo el 25 de enero de 2018, por lo que la obra debería estar ejecutada íntegramente el 25 de enero de 2023.

El artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, establece que "...Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de estos.

En el presente supuesto podría considerarse la existencia de causas excepcionales que garantizan la tramitación del presente procedimiento, por lo que se informa favorablemente, no obstante, procede la concesión de un trámite de audiencia a los propietarios de suelo y demás interesados en el expediente administrativo".

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con el contenido de los informes expuestos procede señalar que, respecto a las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución, las mismas han sido asumidas por el Ayuntamiento como casusa suficiente para informar favorablemente el expediente de ampliación de plazos e incoar su tramitación.

Por otro lado, procede llamar la atención, en el caso que nos ocupa, sobre el altísimo porcentaje de obra ejecutada que, según manifestaciones del Agente Urbanizador, asciende al 86,08 % de la obra de urbanización interior lo que por sí mismo, y en aplicación del principio de eficiencia, presenta un gran peso a la hora de ponderar la conveniencia de otorgar la prórroga.

Así mismo, en tanto que el presente Programa de Actuación Urbanizadora es único para los dos términos municipales a los que afecta, Guadalajara y Marchamalo, y en observancia, asimismo, al Convenio de Colaboración suscrito entre ambos municipios el 18 de marzo de 2005, el agente urbanizador manifiesta que, mediante sesión plenaria celebrada el día 31 de marzo de 2022, el Ayuntamiento de Marchamalo ha acordado otorgar la prórroga de los plazos de ejecución material del PAU de referencia hasta el 4 de octubre de 2024, por lo que la ampliación de plazos de ejecución solicitado al Ayuntamiento de Guadalajara debe acomodarse y coincidir en su fecha de término con el solicitado al Ayuntamiento de Marchamalo, pues verse sobre los mismos motivos y argumentos, este es, hasta el día 4 de abril de 2024.





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

12. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 6 del Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla (Cuenca). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 18/22 CU).

Interviene nuevamente el Ponente para exponer el decimosegundo punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Villar de Olalla (Cuenca), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TrLOTAU.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 114.2.c) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 6 del Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla (Cuenca), acordada a favor de la mercantil Proyectos Esarur, S.L., al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra f) del artículo 114.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TrLOTAU, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

PRIMERA. - Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).

El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de la resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, se señala que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de





Acta 10/2022

referencia se aprobó y se adjudicó el día 11 de abril de 2013, siendo el texto normativo vigente en esa fecha el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TrLOTAU), cuyo artículo 125 dispone que:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”.*

Por su parte el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la LOTAU (en adelante, RAE-TrLOTAU) establece en su Disposición Transitoria Segunda que *“Los instrumentos y procedimientos regulados en este Decreto y que hayan sido iniciados antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior, si bien su resolución se adecuará a las previsiones del presente Decreto.*

A tal efecto se considerarán iniciados los instrumentos y procedimientos cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles estos, cuando se haya presentado la solicitud de inicio con toda su documentación completa”.

En el caso que nos ocupa, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 11 de abril de 2013, vigente ya el RAE-TrLOTAU, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento las previsiones contenidas en el mismo, resultando aplicable en lo no regulado por dicha norma el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

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

“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 30 de junio de 2022, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el RAE-TrLOTAU.

SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE-TrLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Villar de Olalla se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado



procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, de 30 de junio de 2022, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días al urbanizador y al avalista, y al resto de propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos afectados por la presente actuación, y se han emitido los preceptivos informes técnico, con fecha de 1 de junio de 2022, y jurídico, con fecha de 29 de septiembre de 2022.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, por tanto, el expediente no ha caducado.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE-TrLOTAU establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*. Consta en el expediente que, durante el trámite de audiencia concedido al efecto, ha presentado alegaciones al acuerdo de inicio de resolución de la adjudicación del PAU D. Carlos Fernández Olivares, en nombre y representación de la mercantil Activos y Referencia, S.L., en calidad de propietario de terrenos incluidos en la UA-6, por lo que no se considera procedente recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU *“El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico [...]”*

TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TrLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando 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 del Sector Público.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de la UA-6 del POM de Villar de Olalla (Cuenca).

El Ayuntamiento de Villar de Olalla, y más concretamente, el informe jurídico de fecha 28 de junio de 2022, fundamenta la resolución de la adjudicación del PAU en el incumplimiento del Agente Urbanizador del plazo de ejecución de las obras de urbanización del Programa, así como en la falta de renovación de la garantía prestada por el urbanizador y la extinción de su personalidad jurídica, causas recogidas en las letras b), d) y f) del apartado 1 del artículo 114 del RAE-TrLOTAU, esto es, *“La declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento”, “La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público [], y “El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora”, respectivamente.*

Consta en el expediente que contra el acuerdo plenario de 30 de junio de 2022 ha formulado escrito de alegaciones la mercantil Activos y Referencia, S.L., como propietaria de terrenos afectados por el PAU, que pueden resumirse de la siguiente manera:



Acta 10/2022

- Que no cabe aplicar como causa de resolución contractual la demora en el cumplimiento del plazo de ejecución del PAU, porque la fecha de finalización de las obras de urbanización (58 meses) debe computarse desde la suscripción del acta de replanteo e inicio de las mismas, sin que en este caso el acta se haya suscrito, sino la declaración concursal del urbanizador, manifestando su deseo de que se urbanice el sector.
- Que la resolución del Ayuntamiento que ponga fin a este procedimiento no puede ceñirse a la apertura de un procedimiento separado de liquidación para determinar y cuantificar únicamente los perjuicios causados a los intereses públicos.

Estas alegaciones han sido contestadas por el Ayuntamiento mediante informe de fecha 29 de septiembre de 2022, desestimándolas, indicando que el agente urbanizador ha incurrido en demora en la ejecución de las obras de urbanización del PAU por cuanto el plazo para concluir las se computa, según la cláusula A.2 del convenio urbanístico suscrito, desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la aprobación definitiva, en vía administrativa, del Proyecto de Reparcelación, además de concurrir como causas de resolución las contenidas en las letras b) y f) del RAE. Asimismo, respecto de la cuantificación de los daños, manifiesta que se abrirá pieza separada en la que se dará audiencia al agente urbanizador y resto de personas interesadas a los efectos de que pueda alegar lo que estimen conveniente, sin que proceda pronunciarse al respecto en este momento.

Según señala el informe técnico aportado por el Municipio, emitido con fecha 1 de junio de 2022 respecto del grado de ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación nº 6 del antiguo Plan de Ordenación Municipal, el grado de ejecución del PAU es nulo, por cuanto las obras de urbanización no se han llegado siquiera a iniciar.

Por su parte, la Secretaría del Ayuntamiento señala, con base en el citado informe técnico, como causa de resolución contractual, en primer lugar, la contemplada en el artículo 114.1, apartado d) del RAE, esto es, la demora del contratista en el cumplimiento de los plazos de ejecución del PAU, en la medida que el incumplimiento consiste en la no ejecución y finalización de las obras de urbanización de la unidad de actuación en el plazo acordado. 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”*.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Villar de Olalla señala como segunda causa de resolución la contemplada en el apartado f) del artículo 114.1 del RAE, esto es, el incumplimiento de las obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora por parte del contratista, pues a la vista de documentación obrante en el expediente se constata que con fecha 17 de febrero de 2022 habría vencido el aval bancario depositado por el urbanizador para garantizar la ejecución del Programa, sin que a fecha de hoy haya procedido a depositar una nueva garantía para su renovación, por lo que ha quedado acreditado que el agente urbanizador ha incumplido con ello tanto la obligación establecida en el artículo 110.3.d) del





TRLOTAU como los términos señalados a este respecto en el artículo 99.1 del TrLCSP, los cuales configuran su carácter esencial como mecanismo de garantía de la obligación principal del urbanizador de ejecutar todas las obras de urbanización del PAU.

Por último, respecto a la tercera causa invocada por el Ayuntamiento, esto es, "*La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier procedimiento*" del Agente Urbanizador, recogida en la letra b) del artículo 114.1 del RAE-TrLOTAU, consta en el expediente remitido que mediante Auto de 14 de marzo de 2022 el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Cuenca declara a la mercantil urbanizadora, Proyectos Esarur, S.L., en concurso voluntario de acreedores y, simultáneamente, acuerda la disolución y extinción de la personalidad jurídica de la misma por insuficiencia de masa activa. Por tanto, en el presente caso, ha quedado acreditada en el expediente la concurrencia de la citada causa de resolución contractual.

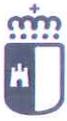
Por nuestra parte cabe indicar que la obligación contractual principal contraída por Proyectos Esarur, S.L. en su condición de agente urbanizador y recogida en el convenio urbanístico, suscrito con el Ayuntamiento el día 18 de junio de 2013, consistía en ejecutar todas las obras de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora de la U.A-6 en el plazo de cincuenta y ocho meses siguientes a la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación, y a finalizarlas dentro del plazo máximo de 5 años desde su inicio conforme indica el artículo 110.3 del TRLOTAU.

De este modo, consta en el expediente que el Proyecto de Reparcelación se inscribió en el correspondiente registro el día 6 de octubre de 2017, sin que hasta la fecha se haya suscrito acta de comprobación de replanteo de las obras, conforme al certificado de Secretaría del Ayuntamiento de Villar de Olalla expedido con fecha 18 de mayo de 2022, ni que el agente urbanizador haya dado comienzo a las obras de urbanización de referencia, según se constata en el informe técnico de fecha 1 de junio de 2022. Asimismo, según certificado de la Secretaría municipal, de fecha 15 de noviembre de 2022, entre la documentación obrante en el expediente no consta ningún requerimiento a Proyectos Esarur, S.L. en relación con el inicio de las obras de urbanización del presente Programa.

Por tanto, en la medida en que a fecha de hoy, según los referidos informes municipales, las obras de urbanización no se han llegado siquiera a iniciar, y que, incluso con anterioridad a la fecha de conclusión del plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización del PAU, se ha producido la extinción de la personalidad jurídica del agente urbanizador, lo que supone una imposibilidad material manifiesta tanto para que puedan acometerse las obras como para que se deposite un nuevo aval, en este último caso, dada la insuficiencia de la masa activa del urbanizador, se puede concluir que ha quedado suficientemente acreditado en el expediente la concurrencia de las causas de resolución del contrato previstas en la letras b), d) y f) del RAE-TrLOTAU, esto es, "*La declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento*", "*La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público []*", y "*El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora*", respectivamente, manifestadas por el Ayuntamiento de Villar de Olalla para acordar la resolución de la adjudicación del presente PAU en favor de la mercantil Proyectos Esarur, S.L.

En este sentido, señalar que, según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución "*debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo*" (Dictámenes nº 45.221, de 1 de junio de 1983, y nº 2.271, de 19 de julio de 1996) y, en el presente caso, lo que se produjo primero en el tiempo fue la demora en el plazo de ejecución de las obras de urbanización. No obstante, dada la íntima relación que presentan las causas de resolución invocadas en el presente caso, y teniendo en cuenta que la demora implica el incumplimiento de la obligación esencial del





urbanizador de ejecutar todas las obras de urbanización del PAU en el plazo establecido mediante Convenio Urbanístico, procedería tomar como causa de resolución el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales prevista en la letra f) del artículo 114.1 del RAE-TRLOTAU.

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

CUARTA. - El artículo 125 del TrLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos) puesto que ni siquiera se han llegado a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede un pronunciamiento sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos). En concreto, según consta en el informe de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 28 de junio de 2022, *"Atendiendo a la falta de ejecución de obra de urbanización alguna en el Sector y en la medida que de facto los terrenos siguen teniendo la consideración de rústico, no estando previsto acometer una nueva programación, lo que procede es acordar la incoación del procedimiento para la reversión de la reparcelación al que se refiere el artículo 59 bis del RAE, con la finalidad de dejar sin efecto las determinaciones contenidas en el Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado"*.

Además de estos efectos previstos en el TrLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 208 LCSP, cuyos apartados 3 y 4 establecen, respectivamente que: *"3. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.*

4. En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida. Sólo se acordará la pérdida de la garantía en caso de resolución del contrato por concurso del contratista cuando el concurso hubiera sido calificado como culpable."

A este respecto, el informe jurídico de la Secretaría del Ayuntamiento establece que *"[...]procede la apertura de un procedimiento de liquidación para determinar y cuantificar los perjuicios causados a los intereses públicos, a los efectos de pronunciarse sobre la incautación de la garantía"* por cuanto *"[...] la garantía a la que se refiere el artículo 110.3.d) del TRLOTAU, se configura como el elemento con el que se responde del afianzamiento de los compromisos y las obligaciones derivadas del proceso urbanizador, así como de la totalidad de las previsiones recogidas en el PAU. Por ello, no responde exclusivamente del importe de la obra urbanizadora, sino que se extiende a los compromisos derivados del programa, entre los que se encuentran los asumidos entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento en el convenio urbanístico, y los daños y perjuicios ocasionados a la Administración y a los propietarios de suelo"*.



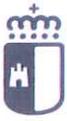


Sobre la incidencia de este precepto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha puesto de manifiesto en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *“Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el 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”. [] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 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”.*

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina que *“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella”.*

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado».





13. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión expresa su agradecimiento a las Ponentes por su exposición y abre el turno de ruegos y preguntas, dando cuenta a los miembros de que el Proyecto de Decreto Legislativo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística ya ha sido informado por el Consejo Asesor de Medio Ambiente de Castilla-La Mancha, por lo que se prevé que el mismo se apruebe a principios del año que viene. Al no formularse ningún ruego o pregunta, el Vicepresidente primero agradece la presencia de los miembros asistentes y da por concluida la sesión siendo las once horas y cuarenta y cinco minutos del día veintidós de diciembre de dos mil veintidós.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Fdo. José Antonio Carrillo Morente
Vicepresidente Primero de la Comisión



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo. Cristina Gómez Sánchez

ANEXO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se redacta el presente Anexo dado que, en el primer punto del orden del día de la sesión de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo celebrada con fecha de 31 de enero de 2023, se rectifica el acta de 22 de diciembre de 2022 en los siguientes términos:

«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 diciembre de 2022.»

Antes de proceder a dar cuenta del punto primero del orden del día, D. Luis Fernández-Bravo Francés, Decano del Ilustre Colegio Notarial de Castilla-La Mancha, saluda a los asistentes y les da la bienvenida a la sede del Colegio Notarial, agradeciendo la colaboración con la Consejería de Fomento para la celebración en la mañana de hoy de la Comisión Regional en su sede; tras ello, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, agradece, a su vez, tal colaboración al Decano, a la Institución y, en especial, a D. Francisco Javier García Más, manifestando que dirigirá el debate del punto 11 del orden del día, referido a la resolución de la adjudicación de un PAU de la localidad de Talavera de la Reina (Toledo), absteniéndose en la deliberación y votación del mismo por concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23, letras a) y e), de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, dada su condición de Concejal de Planificación Urbana y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, dando paso tras ello al estudio del orden del día.

Seguidamente, el Vicepresidente primero da por leída el acta 10/2022, correspondiente a la sesión celebrada el 22 de diciembre de 2022, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, dando cuenta del correo electrónico remitido en el día de ayer por D. Daniel Corredor Román, Vicepresidente segundo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que disculpa su asistencia, y deja constancia del error advertido en aquella en relación con la adopción por este órgano colegiado del acuerdo relativo al punto 2 del orden del día de la citada sesión, al haber manifestado expresamente ante la Secretaría de la Comisión su voto de abstención en este punto, solicitando la corrección del mismo en este sentido, tras lo cual se aprueba el acta por asentimiento.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D^a. Elvira Cabanas Plana y D^a. Verónica López Miranzos, ambas funcionarias de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, apoyando las ponencias sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos».



