



Acta 1/2023

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTE PRIMERO:

D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Planificación Territorial y Urbanismo 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^a. Inmaculada Gutierrez Sánchez, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de industria, energía y 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^a. Ana Mascuñán Lleget, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

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

D. Juan Ballesteros Landete, en representación del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

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.

D. Luis Fernández-Bravo Francés, Decano del Ilustre Colegio Notarial de Castilla-La Mancha.

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

PONENTES:

D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico 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 y diez minutos del día **31 de enero de 2023**, 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 sede de la Demarcación de Toledo del Ilustre Colegio Notarial de Castilla-La Mancha.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y 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, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da por iniciada la sesión.

ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 22 de diciembre de 2022.**
2. **Modificación Puntual nº 30 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo relativa a la modificación de los parámetros correspondientes a la Ordenanza 14-B del Polígono Industrial Santa María de Benquerencia.** Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp.16/21 TO).
3. **Modificación Puntual nº 31 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo sobre reclasificación de suelo rústico para la ampliación del Sector Industrial UU-25.** Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp. 11/22 TO).
4. **Plan Parcial de Mejora del Sector U.R.R.24 del Plan de Ordenación Municipal de Yuncler (Toledo).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 30/22 TO).
5. **Calificación urbanística para obra nueva de vivienda unifamiliar en el polígono 20, parcela 4B, en el término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 82/21 AB).
6. **Calificación urbanística para legalización de la actividad de almacenes de uso agrícola, cuadras para cinco caballos de uso doméstico y aula de la naturaleza, ubicada en la parcela 72 del polígono 64, paraje "Marcilla", en el término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 48/22 AB).
7. **Calificación urbanística para la ejecución de acometida y centro de transformación intemperie de 25kVA, 15/0,4 kV, con la finalidad de dotar de suministro eléctrico a un centro repetidor de telecomunicaciones denominado "GUADALAJARA HOSPITAL ATW", en la parcela 1 del polígono 7, en el término municipal de Guadalajara.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 64/21 GU).
8. **Calificación urbanística para la demolición y sustitución parcial de cubiertas en mal estado, en varias edificaciones de uso agrícola, situadas en la parcela 158 del polígono 23, en el término municipal de Guadalajara.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 19/22 GU).
9. **Calificación urbanística para la implantación de uso lúdico-recreativo en la parcela 5 del polígono 96 del Catastro de Rústica, en el Paraje "Huerta del Rey", Finca "La Alberquilla" de Toledo.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 47/22 TO).
10. **Aclaración y modificación de la calificación urbanística para la implantación de la "Planta Solar Fotovoltaica Estrella Solar de 35,75 MWp" y "Línea Subterránea de Media Tensión 33 Kv de Evacuación", ubicadas en la provincia de Ciudad Real, en los términos municipales de Puertollano, Almodóvar del Campo y Brazatortas.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 23/22 CR).



11. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 2 “Gamonal” del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 1/23 TO).
12. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 47 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 2/23 TO).
13. **Ruegos y preguntas.**

* * *

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.

2. **Modificación Puntual nº 30 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo relativa a la modificación de los parámetros correspondientes a la Ordenanza 14-B del Polígono Industrial Santa María de Benquerencia. Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp.16/21 TO).**



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.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la innovación de algunos parámetros correspondientes a la Zona de Ordenanza 14-B del Polígono Industrial Santa María de Benquerencia, con el objeto de facilitar la implantación de nuevas actividades o de ampliar las ya existentes:

- a) Se permite la posibilidad de incrementar la edificabilidad de las parcelas de Industria Media de 0,7 m²t/m²s a 1 m²t/m²s.
- b) Se plantea la eliminación del retranqueo lateral si hubiera acuerdo expreso entre ambas partes.
- c) Se propone aumentar el coeficiente de ocupación hasta el 85% en las tipologías de Industria Ligera (actualmente 75%), Industria Media (actualmente 65%) y Parcelas Centro Administrativo, Centro Comunal (actualmente 75%).

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. A continuación, toma la palabra D^a. Ana Mascuñán Lleget, representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, para indicar la necesidad de que el Ayuntamiento solicite informe previo a la Agencia del Agua respecto del incremento de demanda hídrica que pueda conllevar el desarrollo de la presente actuación, señalando el Vicepresidente primero de la Comisión la conveniencia de trasladar dicho aspecto al Ayuntamiento en el acuerdo que se adopte.

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 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**, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, la Modificación Puntual nº 30 relativa a la innovación de la ordenación y determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986 con respecto a la modificación de los parámetros propuestos correspondientes a la Ordenanza 14-B del Polígono Industrial Santa María de Benquerencia, con el objeto de facilitar la implantación de nuevas actividades o de ampliar las ya existentes.

Se hace constar que la valoración previa de los servicios técnicos municipales ha de referirse no sólo a la cesión del suelo en el que poder materializar el 10% sobre los m² c de exceso, sino también a la porción de suelo en la parcela R-24 que le corresponde compensar a cada parcela concreta como colaboración en la obtención del suelo dotacional por el incremento de aprovechamiento atribuido, considerando en dicha valoración el aprovechamiento que en origen le correspondía al Ayuntamiento como Centro Administrativo, Centro Comunal CC, con una edificabilidad de 2,00 m² /m² y que, en todo caso, la cantidad así obtenida deberá integrarse en el Patrimonio Público de Suelo.



No obstante, de conformidad con la intervención efectuada por parte de la representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, y en virtud del artículo 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento, con carácter previo a la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual el Ayuntamiento deberá justificar que la modificación en cuestión no afecta a planes, proyectos, obras o infraestructuras hidráulicas a que se refiere la Ley 2/2022, de 18 de febrero, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en cuyo caso se deberá contar con informe favorable de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

Previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, se debe completar el documento técnico con la documentación refundida relativa a la modificación de la calificación de la parcela R-24».

3. Modificación Puntual nº 31 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo sobre reclasificación de suelo rústico para la ampliación del Sector Industrial UU-25. Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp. 11/22 TO).

A continuación, la Ponente inicia la exposición del tercer asunto del orden del día señalando los 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 en fase de concertación interadministrativa previa a la aprobación inicial.

La presente Modificación Puntual propone la reclasificación como suelo urbanizable de uso industrial de parte del suelo rústico de reserva y de suelo rústico de especial protección (suelo no urbanizable y no urbanizable protegido respectivamente del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1986), al este del municipio de Toledo, en el polígono industrial Santa María de Benquerencia, al objeto de generar suelo suficiente que permita la creación de un sector de suelo industrial adaptado a los nuevos modelos de desarrollo que permitan el asentamiento de grandes empresas. Para la delimitación de este nuevo sector se reclasifican como suelo urbanizable 480.473,13 m² de suelo rústico, de los cuales 92.862,43 m² son rústico de reserva y 387.610,70 m² son rústicos de especial protección, según el texto refundido de la LOTAU, con el fin de crear un nuevo sector industrial con una superficie total de 680.913,11 m², al unir a éste los terrenos que ocupa la Unidad Urbanística 25, de 200.439,98 m² de suelo urbanizable. Se localiza

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. A continuación, toma la palabra D^a. Ángeles Sánchez-Herrera Fornieles, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, para manifestar que no le consta que el Ayuntamiento haya solicitado el informe medioambiental, a lo que el Vicepresidente primero señala que este expediente se encuentra en fase de concertación interadministrativa y pasa por Comisión a los solos efectos de su informe urbanístico, debiendo el Ayuntamiento interesado recabar en este tiempo todos aquellos informes sectoriales que sean pertinentes, aspecto este que se comprobará una vez que se eleve el expediente a esta Comisión Regional para su informe previo a la aprobación definitiva.

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 y 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 de Castilla-La Mancha, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, 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 INFORMA, en el proceso de concertación interadministrativa, la Modificación Puntual nº 31 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo vigente, por considerar conveniente para los intereses del Municipio dado que responde a la falta de suelo industrial que permita la implantación de grandes empresas destinadas a uso industrial, mayoritariamente logístico, en consonancia con los nuevos modelos desarrollados en localidades cercanas, dando cumplimiento a los artículos 39 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística y 120 del Reglamento de Planeamiento, con las siguientes consideraciones:

- El nuevo sector que se propone incluye la unidad de ejecución 25 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo. Al respecto, se observa que la delimitación de la UU25 según el Plan Parcial de Mejora aprobado el 25 de junio de 2020 no coincide con la recogida en la presente modificación, de manera que la primera incluye una glorieta y parte de viario de conexión con la calle Ventalomar, además de una zona verde junto a un puente existente, que la presente Modificación Puntual no recoge, cuestión que debe aclararse.
- Se debe justificar que el aprovechamiento tipo del área de reparto "UU25 + ampliación" no difiere en más de un 15% del de aquellas para las que el planeamiento vigente ha previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, de acuerdo con el artículo 31.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Se deben identificar las parcelas objeto de cesión al Ayuntamiento que, según se ha calculado en la memoria aportada, permitan materializar 22.253,40 uu.aa. de uso industrial.
- A pesar de indicarse lo contrario, no se ha incluido la ficha de la ZOU de la que forma parte el sector con las determinaciones de la misma.
- La condición de la ejecución y financiación de los sistemas estructurantes previstos, así como de los viarios de conexión, en caso de que se trate de sistemas generales, debería incluirse como condición de desarrollo dentro de las determinaciones de la ordenación estructural (apartado D.12 de la ficha de gestión). Al respecto, se recuerda que las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados en aquella, en cumplimiento del artículo 39.7 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.
- Respecto al apartado E.3-Usos pormenorizados y compatibles de la ficha, para que se correspondan exactamente con los usos compatibles enumerados en la ordenanza, debería especificarse que los equipamientos son "privados".

El Ayuntamiento, una vez concluida la redacción del nuevo documento considerando las observaciones realizadas en el presente informe, así como las efectuadas por el resto de Administraciones sectoriales afectadas, en su caso, proseguirá su tramitación de conformidad con



lo dispuesto en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.

Tras la aprobación inicial por el pleno del Ayuntamiento de Toledo se deberá remitir a la Consejería de Fomento tres copias del documento técnico en papel y en soporte digital, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, interesando su aprobación definitiva».

4. Modificación Plan Parcial de Mejora del Sector U.R.R.24 del Plan de Ordenación Municipal de Yuncler (Toledo). Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 30/22 TO).

Continúa su intervención D^a. Verónica López Miranzos con el siguiente punto del orden del día señalando los antecedentes, objeto y conclusión expuestos 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 de forma previa a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la emisión del correspondiente Dictamen.

El objeto del presente expediente es la adaptación de la ordenación prevista por el planeamiento vigente en este Sector a lo realmente ejecutado mediante un Programa de Actuación Urbanizadora cuya adjudicación fue anulada por sentencia judicial, y en particular, la conexión de dos viarios a la carretera a Lominchar (Toledo), prevista en el Plan de Ordenación Municipal a través de una glorieta, pero en realidad ejecutados con conexión directa a dicha carretera. Esta circunstancia se aprovecha para introducir otras mejoras en la ordenación relativas a reducción de la edificabilidad del ámbito, reajuste de las zonas verdes y equipamientos, y en materia de accesibilidad.

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 39.3 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, 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la innovación de las zonas verdes propuesta en el Plan Parcial de Mejora del Sector U.R.R. 24 del Plan de Ordenación Municipal de Yuncler (Toledo), dado que se da cumplimiento a los requisitos del artículo 24 del Reglamento de Planeamiento y su reajuste permite disponer de la máxima superficie dotacional para equipamiento en la misma parcela, con la previsión de poner en marcha una residencia de la tercera edad, manteniendo la zona verde lineal a lo largo de la carretera a Lominchar, como espacio de separación de la misma, y proponiendo una nueva zona verde en el extremo nordeste del ámbito, en la conexión del sector con el cruce del Camino de Recas y el Camino de Yuncillos, donde también confluyen otras calles y por ello es un punto de circulación peligroso, por lo que el hecho de proyectar ahí una zona verde mejorará sin duda la visibilidad de la zona, además de que supone una distribución más equilibrada de ésta en el conjunto del sector, prestando así un mejor servicio a los residentes.



Este expediente se remitirá al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen».

5. Calificación urbanística para obra nueva de vivienda unifamiliar en el polígono 20, parcela 4B, en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 82/21 AB).

Continúa la Ponente con la exposición del quinto punto del 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, 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, consistente en la construcción de una vivienda unifamiliar, vinculada a explotación agrícola, en parcela destinada a cultivo de regadío de 713,75 m², clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio como suelo clasificado rústico no urbanizable protegido CP-3 de alto valor agrícola.

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 construcción de vivienda unifamiliar, vinculada a explotación agrícola, en parcela destinada a cultivo de regadío nº 4B, del polígono 20, en el término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso	Vivienda unifamiliar vinculada a explotación agrícola
Emplazamiento	Polígono 20, parcela 4B, con referencia catastral nº 02900A020000040000JH, en el término municipal de Albacete (Albacete)
Superficie parcela:	66.023 m ²
Superficie vinculada:	15.000 m ² (se requiere definición gráfica)
Ocupación:	610,45/66.023=0,9%
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable protegido de alto valor agrícola y/o ganadero (SNUP CP-3)
Altura máxima:	6,90 m
Retranqueos:	11,95m, 18,17 m y 25,95m a linderos y 20,55m y 29,10 m a ejes de camino o vías de acceso

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).

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

6. Calificación urbanística para legalización de la actividad de almacenes de uso agrícola, cuadras para cinco caballos de uso doméstico y aula de la naturaleza, ubicada en la parcela 72 del polígono 64, paraje "Marcilla", en el término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 48/22 AB).

Toma la palabra nuevamente D^a. Verónica López Miranzos para exponer el siguiente punto incluido en el 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 legalización de la actividad de almacenes de uso agrícola, cuadras para cinco caballos de uso doméstico y aula de la naturaleza, en construcciones existentes en parcela de 45.066 m² de superficie ubicada en la parcela 72, polígono 64, en el paraje denominado "Marcilla", del municipio de Albacete, donde se realizan algunas demoliciones y obras de adecuación.

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

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 legalización de actividad de almacenes de uso agrícola, cuadras para 5 caballos de uso doméstico y aula de la naturaleza, ubicada en la parcela 72, polígono 64, paraje “Marcilla”, en Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso:	Instalaciones vinculadas al sector primario (almacenes agrícolas y caballos de uso doméstico). Uso terciario recreativo (aula de la naturaleza).
Emplazamiento:	Polígono 64, parcela 72, con referencia catastral nº 02900A064000720000JX, en el término municipal de Albacete.
Superficie parcela:	45.066 m ²
Superficie vinculada:	30.017,41 m ²
Ocupación:	2.460,24/30.017,41 m ² = 8,20%
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable protegido de alto valor agrícola y/o ganadero (SNUP CP-3)
Altura máxima:	Sector primario: 5,50 m (cubrería) Terciario recreativo: 8,50 m (cubrería)
Retranqueos	Sector primario: 3,20 m a linderos colindantes. Terciario recreativo: 7,80 m y 20 m a linderos colindantes.

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).
- En lo que respecta al uso terciario recreativo, fijar un canon del 2% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar (artículo 64.3.b del TRLOTAU).

- 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).
- Si las edificaciones existentes que incumplen retranqueos mínimos a linderos no aparecieran en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa que regula este (Art. 42 bis TrLOTAU).

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

7. Calificación urbanística para la ejecución de acometida y centro de transformación intemperie de 25kVA, 15/0,4 kV, con la finalidad de dotar de suministro eléctrico a un centro repetidor de telecomunicaciones denominado "GUADALAJARA HOSPITAL ATW", en la parcela 1 del polígono 7, en el término municipal de Guadalajara. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 64/21 GU).

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 almendro, que 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 ejecución de acometida y centro de transformación intemperie 25 kVA 15/0,4 kV para suministro eléctrico al centro repetidor de telecomunicaciones GUADALAJARA HOSPITAL ATW, en el término municipal de Guadalajara, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso:	Uso dotacional perteneciente al sistema energético. Construcciones y conducciones previstas para el suministro eléctrico
Emplazamiento:	Polígono 7, parcela 1, con referencia catastral nº 19900A007000010000BX, en el término municipal de Guadalajara.
Superficie parcela:	8.676 m ²
Superficie vinculada:	42,37 m ²
Ocupación:	$42,37/8.676 = 0,49\%$
Clasificación del suelo:	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de entorno de población (SRP-1). Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SPR-8).
Altura máxima:	14 m.
Retranqueos:	> 5 m a linderos. > 15 m a eje de caminos o vías de acceso.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Guadalajara, 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).
- Fijar un canon del 2% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar (artículo 64.3.b del TRLOTAU).
- 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).
- Exigir la presentación de informe acústico, suscrito por técnico competente, o documento de calidad compatible, con objeto de acreditar que en el suelo urbano más próximo, con predominio

de uso sanitario, no se exceden por causa de la presencia del nuevo transformador de intemperie los índices de ruido establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Guadalajara y, en todo caso, se cumplen los valores establecidos en la tabla A1 del Anexo III del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en el Reglamento de Alta Tensión en la ITC-RAT 07.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Guadalajara expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

8. Calificación urbanística para la demolición y sustitución parcial de cubiertas en mal estado, en varias edificaciones de uso agrícola, situadas en la parcela 158 del polígono 23, en el término municipal de Guadalajara. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 19/22 GU).

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el octavo 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 de capital de provincia.

El objeto de la presente calificación urbanística es la demolición y sustitución parcial de cubiertas en mal estado en varias edificaciones de uso agrícola con una superficie construida total de 2.953 m², ubicadas en parcela de 13.771 m². La superficie prevista de actuación es de 1.070,75 m² en los que se ejecuta nueva estructura de madera laminada, tablero de panel sándwich con aislamiento térmico rígido, cubrición de teja cerámica y alero de ladrillo. Las edificaciones se encuentran incluidas en el Catálogo de los conjuntos agropecuarios de interés del Plan General de Ordenación Urbana, con origen más próximo en el s. XVIII. La clasificación de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio es suelo rústico protegido SRP.7 – Entornos de bienes inmuebles de interés cultural.

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 demolición y sustitución parcial de cubiertas en



mal estado, en varias edificaciones de uso agrícola, situadas en la parcela 158, polígono 23, en el término municipal de Guadalajara, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

Uso:	Obras de restauración y rehabilitación de edificación agraria protegida.
Emplazamiento:	Polígono 23, parcela 158, con referencia catastral nº 19900A023001580000BW, en el término municipal de Guadalajara (Guadalajara).
Superficie parcela:	13.771 m ² (1,3771 Ha).
Superficie vinculada:	13.771 m ² (1,3771 Ha).
Ocupación:	Existente: 2.953 /13.771 m ² = 21,44%
Clasificación del suelo:	Suelo rústico protegido SRP.7 – Entornos de bienes inmuebles de interés cultural en el medio rural
Altura máxima:	Existente: 5,71 m
Retranqueos:	Existentes: 3 m a lindero 6 m a eje de Camino de Labores

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Guadalajara, 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).

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Guadalajara expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente

calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

9. Calificación urbanística para la implantación de uso lúdico-recreativo en la parcela 5 del polígono 96 del Catastro de Rústica, en el Paraje “Huerta del Rey”, Finca “La Alberquilla” de Toledo. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 47/22 TO).

Continúa la sesión de la Comisión con la exposición del noveno 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 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 la ejecución de un laberinto vegetal, generando un espacio de actividades lúdicas y recreativas ligadas al ocio familiar y de tiempo libre, con la rehabilitación y adecuación de las edificaciones existentes, en la parcela 5, del polígono 96, del catastro de rústica de Toledo, cuya superficie asciende a 25.302,82 m² y clasificada como suelo no urbanizable protegido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. La parcela se encuentra situada junto a las vías y la estación del AVE, al norte del barrio de Santa Bárbara, en la zona conocida como “Huerta del Rey”, muy cercana al Palacio de Galiana. En total, la superficie construida objeto de esta calificación es de 1.651,42 m²c, de los cuales 1.577,10 m²c son en planta baja (1.458 existentes y 119 de ampliación de uno de los porches) y 74,32 m²c en planta primera.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Toma la palabra D. Francisco García Más para preguntar si este expediente necesita evaluación de impacto ambiental, a lo que la representante de la Consejería competente en materia de medioambiente, D^a. Ángeles del Mar Sánchez-Herrera Fornieles contesta negativamente, puesto que estos proyectos no se incluyen en el Anexo I de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

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 implantación de uso lúdico-recreativo (primera fase) en la parcela 5 del polígono 96 del catastro de rústica, en el Paraje “Huerta del Rey”, Finca “La Alberquilla” de Toledo, incluyendo la ejecución de un laberinto vegetal, el acondicionamiento de zonas anexas para aparcamiento y mediante ajardinamiento, la rehabilitación y adecuación de algunas de las edificaciones existentes vinculadas a la referida parcela (finca catastral Diseminado 11(A)) y la construcción de un porche cubierto para su conexión, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad

<i>Uso:</i>	Terciario: Actividades recreativas, de ocio y esparcimiento.
<i>Emplazamiento:</i>	Parcela 5 del polígono 96 del catastro de rústica en el Paraje "Huerta del Rey", Finca "La Alberquilla" de Toledo y Diseminado 11(A). (Ref. catastral 4035501VK1143E0001TL y 45900A096000050000XX).
<i>Superficie parcela:</i>	25.303,82 m ²
<i>Superficie vinculada:</i>	15.214,80 m ²
<i>Ocupación:</i>	1.521,48 m ² 6,0128 %
<i>Clasificación del suelo:</i>	Suelo no urbanizable protegido.
<i>Altura máxima:</i>	Edificación existente: 7,23 m (cubrera)/2 plantas. Algunas edificaciones existentes son superiores a una planta y cinco metros, altura máxima conforme al artículo 415 de las NNUU del PGOU de Toledo vigente, por lo que serán consideradas fuera de ordenación parcial por esta circunstancia. Porche proyectado: 3,38 m / 1 planta.
<i>Retranqueos:</i>	Algunas edificaciones existentes distan menos de 5 m. a linderos norte y oeste por lo que serán consideradas fuera de ordenación parcial por esta circunstancia.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo, así como las establecidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran en el expediente. Entre otras:

- Para dar cumplimiento al apartado 3 del artículo 9.bis, la actuación contará con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor expresará claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección.

Además, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor dispondrá del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

- Si las edificaciones existentes que incumplen retranqueos mínimos a linderos y altura máxima no aparecieran en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente. La declaración de edificaciones



en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa que regula este (Art. 42 bis TrLOTAU).

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).

- Fijar un canon del 2% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar si este es inferior a 500.000 euros. Cuando sea superior será del 3%, corresponderá un 2% al municipio de Toledo y el restante 1% a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (artículo 64.3.b del TrLOTAU). Se recuerda que en el cálculo de la cuantía del canon se deberá incluir el coste real y efectivo de toda la instalación, incluyendo la del laberinto vegetal.

- 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).

- Conforme consta en el informe técnico suscrito por la Jefa del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Toledo el 17 de enero de 2023, no se trata de ninguno de los usos descritos en el artículo 9.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. No obstante, se deberá limitar el aforo para evitar grandes aglomeraciones de población.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Toledo expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

10. Aclaración y modificación de la calificación urbanística para la implantación de la “Planta Solar Fotovoltaica Estrella Solar de 35,75 MWp” y “Línea Subterránea de Media Tensión 33 Kv de Evacuación”, ubicadas en la provincia de Ciudad Real, en los términos municipales de Puertollano, Almodóvar del Campo y Brazatortas. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 23/22 CR).

Continúa 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, indicando que este expediente se informa por esta Comisión al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y por cuanto la calificación afecta a varios municipios siendo uno de ellos de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la aclaración y modificación sobre el otorgamiento de la calificación urbanística para instalación de “Planta Solar Fotovoltaica Estrella Solar de 35,75 MWp” y

“Línea Subterránea de Media Tensión 33 Kv de Evacuación”, otorgada por la Comisión Regional de Urbanismo en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2022, al haberse incluido parcialmente la citada línea (tramo con trazado compartido con la línea de evacuación de la Planta Solar Fotovoltaica “Encina al Sol”) en la tramitación del expediente correspondiente a calificación urbanística para la implantación de la planta solar fotovoltaica “Encina al Sol de 35,75MWp, “Línea Subterránea de Media Tensión 33 Kv de Evacuación”, “Subestación Privativa” y Subestación “SE 2 Colectora 220/30 kV”, ubicadas en la provincia de Ciudad Real, en los términos municipales de Puertollano, Almodóvar del Campo y Brazatortas.

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 la modificación de la calificación urbanística otorgada por Acuerdo de esta Comisión Regional en sesión de 30 de septiembre de 2022 para la instalación de la planta fotovoltaica “Estrella Solar”, e infraestructuras de evacuación de energía en terrenos pertenecientes a los términos municipales de Puertollano, Almodóvar del Campo y Brazatortas (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes:

Características de la actividad

Uso	Dotacional privado equipamiento energético. Planta fotovoltaica, denominada “ESTRELLA SOLAR”, e infraestructuras de evacuación de energía.
Emplazamiento	Parcela del término municipal de Puertollano para instalación de planta solar. Línea eléctrica de evacuación en parcelas de Puertollano, Almodóvar del Campo y Brazatortas.
Clasificación del suelo	Suelo rústico de reserva y de especial protección en los términos municipales de Puertollano, Almodóvar del Campo y Brazatortas.
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 “Estrella Solar” de 27,5 MW de capacidad de acceso y su Línea de Media Tensión 33 kV.



Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Puertollano, Almodóvar del Campo y Brazatortas, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Así como el cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la Resolución de 24/03/2022, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto "FV Estrella Solar 35,75 MWp", e infraestructuras de evacuación, 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 Puertollano, Almodóvar del Campo y Brazatortas, 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 2% a los municipios de Puertollano, Almodóvar del Campo y Brazatortas, repartiéndose entre estos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el restante 1% a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (artículo 64.3.b del TRLOTAU).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado por los Ayuntamientos de Puertollano, Almodóvar del Campo y Brazatortas con el otorgamiento de las licencias municipales, resoluciones que serán notificadas a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en las que deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

11. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 2 "Gamonal" del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 1/23 TO).

Antes de proceder a dar cuenta del undécimo punto del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión, D. José Antonio Carrillo Morente, recuerda que, tal y como ha puesto de manifiesto al inicio de la sesión, que se abstendrá en el debate y votación del presente punto 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, agradece su intervención a la Ponente y cede la palabra a D^a. Elvira Cabanas Plana para continuar con la sesión, la cual hace una exposición del 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 Talavera de la Reina (Toledo), 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 Ejecución nº 2 “Gamonal” del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina (Toledo), acordada a favor de la mercantil El Mirador de Gamonal, S.L., al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de acuerdo con las 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 pública, 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 muchas).

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 su 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, cabe señalarse 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 referencia se aprobó y se adjudicó el día 4 de diciembre de 2007, por lo que el texto normativo de aplicación es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de



la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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 tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 4 de diciembre de 2007, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

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 Ordenación del Territorio y 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 29 de septiembre de 2022, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (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 Talavera de la Reina 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 fecha 29 de septiembre de 2022, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a todos los interesados en el procedimiento, no habiéndose procedido a la emisión de los informes, técnico y jurídico, posteriores a la incoación del expediente; sin embargo, esta irregularidad formal no se considera relevante ni esencial para resolver el procedimiento toda vez que el urbanizador ha solicitado la cancelación del expediente y no se han formulado alegaciones al respecto durante dicho trámite.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TRLOTAU, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de ocho meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el plazo para resolverlo ha sido objeto de suspensión mediante Resolución de Alcaldía nº 2023/41, de 4 de enero,



por el tiempo que medie entre la petición del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio, y su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Constan incorporadas al expediente remitido las notificaciones del citado acuerdo practicadas a los interesados en el procedimiento.

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"*.

En relación a lo expuesto, según recoge el certificado de la Secretaria accidental del Ayuntamiento de Talavera de la Reina, de fecha 30 de diciembre de 2022, no se han presentado alegaciones durante el periodo de audiencia concedido por lo que no resulta preceptivo 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 Unidad de Ejecución nº 2 "Gamonal" del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina (Toledo).

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del PAU en el incumplimiento por parte del urbanizador de los plazos de ejecución de las obras de urbanización de la UE-2 y de la ejecución del procedimiento de reparcelación establecidos en las Estipulaciones 4 y 8 del convenio urbanístico, respectivamente, encajando dichos incumplimientos contractuales en las causas de resolución recogidas en las letras e) y h) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, esto es, *"e) La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d)"*, y *"h) Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato"*.

Por lo que respecta a la causa de resolución invocada por el Ayuntamiento en primer lugar, y recogida en el artículo 111, letra e), del TRLCAP, debe tenerse en cuenta que el artículo 167 del citado texto legal, comprensivo de las causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, la excluye



específicamente como causa resolutoria aplicable a esta última categoría de contratos, por lo que, al menos formalmente, podría cuestionarse su invocación en el procedimiento resolutorio examinado.

No obstante, no puede dejar de tenerse en cuenta que el urbanizador, en cuanto que gestiona indirectamente una función pública por ser, según el artículo 117.1 TRLOTAU, "[...] *el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado [...]*", participa de la condición de concesionario de un servicio público. También, en cuanto que asume la realización de la obra pública de urbanización, el objeto de su cometido es coincidente con el de un contrato de obras. Así lo ha venido proclamando la jurisprudencia del Tribunal Supremo al señalar que la ejecución urbanística concedida por la Administración municipal a un agente urbanizador "[...] *reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras [...]*" (entre otras Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de junio de 2007 y 4 de abril de 2012 RJ 2007/4829 y RJ 2012/5681, respectivamente).

El Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha ha afirmado, por su parte, que "*el contenido mismo del Texto Refundido de la castellano-manchega Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, (Decreto Legislativo 1/2010) permite conceptuar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), instrumento de gestión y ejecución urbanística por excelencia, como un contrato no sólo de obra, que evidentemente lo es y suele ser la parte fundamental de su contenido, sino también de gestión urbanística. [] Llámese mixto o atípico dentro de los contratos administrativos, lo cierto es que contamos con una definición legal, siquiera parcial y subsidiaria, en la propia LOTAU, art. 125 cuando establece que las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU se rigen por dicha ley, los planes urbanísticos y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas*".

Desde la perspectiva expuesta, y teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presenta el PAU - obra y servicio -, parece lógico concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le sean de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última; y, a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras, le sean de aplicación las que afectarían a este último tipo de contrato. Dicho de otro modo, la operatividad de la exención de la causa resolutoria relativa a la demora en el cumplimiento de los plazos por el contratista, que se contempla en el artículo 167 del TRLCAP, sólo tendrá sentido en cuanto a la parte de la prestación que corresponde al agente urbanizador como gestor de un servicio público, pero no en la que deriva de su carácter de contrato de obra, en la que serán de aplicación, sin excepción, las causas resolutorias previstas en el artículo 111 de la misma norma.

En consonancia con esta interpretación el propio RAE-TRLOTAU ha venido a recoger posteriormente de forma expresa, y con notable similitud a la regulación que contempla la normativa de contratación, la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales como causa de resolución de la adjudicación del PAU (artículo 114.1, letra d), de dicha norma reglamentaria), salvando así la distorsión que, en cuanto a las causas de resolución de estos, provocaba la remisión única efectuada por la norma urbanística a las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público. En este sentido, la jurisprudencia ha realzado la importancia del cumplimiento de los plazos en el contrato administrativo, por tener este la condición de negocio fijo o negocio a plazo fijo, considerando procedente la resolución de los contratos administrativos cuando se produce un incumplimiento del plazo de ejecución. Así, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de octubre de 2000 [Ar. RJ 2000 8915], expresó que "*la doctrina jurisprudencial de este Tribunal y los dictámenes del Consejo de Estado (por todos, el dictamen núm. 44795 de 13 de enero de 1983 y 1191 de 25 de noviembre de 1993) subrayan que el plazo fijado para*

el cumplimiento de la prestación contractual, constituye el elemento básico de la relación jurídica establecida, de forma que cuando éste aparece como un elemento relevante, es una determinación esencial que no accesoria o agregada a la esencia de la prestación, de donde se desprende que si el plazo transcurrió, el contrato quedó sustancialmente afectado por dicha situación, y el incumplimiento resultó claramente imputable al contratista, resultando ajustado a derecho la resolución acordada por la Administración".

La obligación contractual principal contraída en el presente caso por la mercantil urbanizadora El Mirador de Gamonal, S.L. mediante el convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento el día 31 de enero de 2008, expositivos 4 y 8 de las obligaciones correspondientes al urbanizador, consistía en ejecutar las obras de urbanización del PAU de la Unidad de Ejecución 2 "Gamonal" del PGOU de Talavera de la Reina en el plazo de doce meses desde la fecha de aprobación y adjudicación del PAU, producida el día 4 de diciembre de 2007, y a presentar el Proyecto de Reparcelación para su aprobación en el plazo de seis meses desde la fecha de aprobación del Programa.

A este respecto, los Servicios Técnicos municipales informan con fecha 19 de septiembre de 2022 que, tras realizar visita de inspección a los terrenos de referencia, *"a fecha de hoy, no han sido realizadas las obras de urbanización convenidas ni ninguna otra que pueda verse"*. Por su parte, el informe jurídico emitido por la Secretaría del Ayuntamiento en esa misma fecha, con base en el citado informe técnico, señala que el convenio suscrito entre El Mirador de Gamonal, S.L. y el Ayuntamiento de Talavera de la Reina disponía lo siguiente: "[...]

- *El completo desarrollo de la única fase del proyecto de urbanización en el plazo de doce meses (estipulación 4.- obligaciones del urbanizador).*
- *la aprobación de un proyecto de reparcelación en el plazo de seis meses desde la aprobación del Programa (estipulación 8 Otros pactos.)*
- *la aplicación del art. 95.3. del citado RDL 2/2000, de 16 de junio: "Cuando el contratista, por causas imputables al mismo, hubiere incurrido en demora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades diarias en la proporción de 20 por cada 100.000 pesetas (0,12 por 601,01 euros) del precio del contrato." (estipulación 4.- Otros pactos)".*

[...]

**Visto el Convenio Urbanístico firmado el 31 de enero de 2008, en cuyo clausulado se establecen, entre otros particulares, las obras de urbanización, así los plazos de ejecución de las obras referidas en el proyecto de urbanización, y de aquellas otras actuaciones relativas a Proyectos y documentos que corresponde elaborar y promover al Urbanizador, de lo que resulta que los plazos están ampliamente superados sin que se hayan cumplido las obligaciones contraídas como adjudicatario del PAU, lo que podría conllevar a la Resolución de la adjudicación del Programa de conformidad con las previsiones contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, Texto Refundido de la Ley de Contratos de la Administración Pública y de los propios términos contenidos en el Convenio Urbanístico".*

A la vista de lo anterior, ha quedado debidamente acreditado en el expediente que a fecha de hoy la mercantil urbanizadora El Mirador de Gamonal, S.L no ha llegado siquiera a iniciar las obras de urbanización del PAU de la E-2 "Gamonal" del PGOU de Talavera de la Reina a las que se comprometió mediante convenio urbanístico, según lo informado por los Servicios Técnicos municipales, ni existe constancia en el



expediente de acuerdo de prórroga de ejecución del Programa, ni siquiera de petición o justificación alguna del Agente Urbanizador que pueda soportar tan grave incumplimiento del plazo de ejecución del PAU.

En relación con la segunda causa de resolución señalada por el Ayuntamiento, esto es, *"Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato"*, recogida en la letra h) del artículo 111 del TRLCAP, el citado informe técnico municipal indica al respecto que *"El Convenio Urbanístico fue suscrito el 31 de enero de 2008 y en él se establece un primer plazo de seis meses, desde la aprobación del PAU, para la presentación a trámite del proyecto de reparcelación. No consta que haya sido presentado este proyecto ni ningún otro documento de cesión al Ayuntamiento del suelo dotacional (vial, zonas verdes, equipamiento público) ni del aprovechamiento que corresponde a la Administración []"*.

A este respecto cabe señalar que en el expediente remitido consta que, con fecha 1 de julio de 2008, el Agente Urbanizador habría presentado en plazo el Proyecto de Reparcelación de la UE-2 "Gamonal" ante el Ayuntamiento para su aprobación, así como informe de los Servicios Técnicos municipales en el que se indican una serie de deficiencias que habrían de ser subsanadas para la aprobación del Proyecto, efectuándose requerimiento de subsanación de las mismas al urbanizador con fecha 3 de marzo de 2010. Consta, asimismo, que el Ayuntamiento, con fecha de 4 de agosto de 2011, concedió al urbanizador un plazo de audiencia, por periodo de diez días, para que pudiera formular cuantas alegaciones estimara convenientes, con la advertencia de que de no ser atendido se produciría la caducidad del procedimiento y el archivo de las actuaciones. Con fecha 28 de octubre de 2011, tras la ausencia de manifestación alguna por parte del urbanizador, el Ayuntamiento declara la caducidad del expediente de aprobación del Proyecto de Reparcelación presentado como consecuencia de la paralización de la tramitación del mismo durante un plazo superior a tres meses por causa imputable al urbanizador. Por tanto, ha quedado debidamente acreditado en el presente caso la concurrencia de la causa de resolución recogida en la letra h) del artículo 111 del TRLCAP, esto es, el incumplimiento del agente urbanizador de lo dispuesto en la Estipulación 8 del convenio urbanístico suscrito el 31 de enero de 2008, puesto que la mercantil urbanizadora no habría aportado el Proyecto de Reparcelación subsanado lo que, finalmente, ha provocado la caducidad del expediente de aprobación del mismo.

Asimismo, cabe señalar que del relato de hechos del expediente, y en concreto de la solicitud de iniciación del expediente de resolución de la adjudicación de referencia formulada por el Agente Urbanizador se desprende que la renuncia del mismo a realizar las obras de urbanización objeto del contrato. En relación con lo anterior, cabe señalar que es doctrina plenamente consolidada en aplicación de las normas anteriores a 2007 la que declara causas de resolución del contrato de obras por incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales la renuncia expresa a su realización (Informe 27/1999 de 30 de junio de la Junta Consultiva de Contratación.) por lo que también consideramos acreditada la concurrencia de esta causa de resolución en el expediente remitido.

Apreciada la concurrencia de varias causas de resolución contractual diferentes en el expediente municipal remitido, habrá de tenerse en cuenta la doctrina reiterada del Consejo de Estado, según la cual 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). No obstante, dada la íntima relación que en el presente caso presentan las causas de resolución invocadas, por cuanto ambas causas alegadas suponen el incumplimiento de las obligaciones esenciales establecidas expresamente en las Estipulaciones 4 y 8 del convenio urbanístico suscrito entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento, procedería tomar como causa de resolución la prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP, esto es, el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales dado que, como

señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113/2002, de 30 de enero, *"de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato."*

Por último, teniendo en cuenta que han transcurrido quince 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 PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, 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).

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113.4 del TRLCAP, que establece que *"Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada"*.

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, cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

"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».

12. Resolución de la Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 47 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 2/23 TO).

Interviene nuevamente la Ponente para exponer el decimosegundo punto del orden del día, relatando 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 Seseña (Toledo), 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 Ejecución nº 47 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo), acordada a favor de la mercantil CROMOCORT, S.A., al quedar acreditada la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, de acuerdo con las 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 pública, 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 muchas).

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 su 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, cabe señalarse 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 referencia se aprobó y se adjudicó el 27 de junio de 2002, por lo que el texto normativo de aplicación es la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, LOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

"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 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) 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, cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *"Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior"*.

Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 27 de junio de 2002, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que la LOTAU no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 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 Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (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 Seseña 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 fecha 30 de junio de 2022, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a todos los interesados en el procedimiento y se han emitido informe técnico-jurídico, así como informe jurídico de contestación a las alegaciones de fechas de 14 y 15 de diciembre de 2022, respectivamente.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de ocho meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el plazo para resolverlo ha sido objeto de suspensión mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Seseña, en sesión celebrada el 29 de diciembre de 2022, por el tiempo que medie entre la petición del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y el dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Constan incorporadas al expediente remitido las notificaciones del citado acuerdo practicadas a todos los interesados en el procedimiento.

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"*.

En relación a lo expuesto, consta en el expediente remitido escrito de alegaciones formulado por el administrador concursal de la mercantil CROMOCORT S.A. en el que manifiesta su objeción a la incautación de los avales depositados en orden a responder de las obras de urbanización pendientes de realizar. Lo anterior determina la procedencia de recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo en base al artículo expuesto.

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 la LOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de la U-47 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo).

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento de Seseña fundamenta la resolución de la adjudicación del presente en la concurrencia de lo previsto en las letras b) (La declaración de quiebra, de suspensión de pagos, de concurso de acreedores o de insolvente fallido en cualquier procedimiento, o el acuerdo de quita y espera) y g) (El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales) del artículo 111 del Decreto Legislativo 2/2000 de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Por lo que respecta a la primera causa de resolución invocada por el Ayuntamiento, se señala en el informe jurídico de 15 de diciembre de 2022 que: *"Respecto de la primera de las causas, el concurso de acreedores, consta en el expediente la publicación del Boletín Oficial del Registro Mercantil (nº 138 de fecha 20/07/2020) donde consta la publicación del Auto de Apertura de la fase de liquidación realizado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Toledo, por el que se determina la finalización de la fase común del presente procedimiento concursal del deudor CROMOCORT, S.A. y abrir la fase de liquidación, por lo que se acredita en el expediente la concurrencia de esta causa para la resolución de la adjudicación del PAU."*

En relación a la segunda de las causas de resolución invocadas el citado informe jurídico de fecha de 15 de diciembre de 2022 justifica que: *"(...) del examen del expediente se ha comprobado que el PAU fue aprobado el 27 de junio de 2002, que dentro de la documentación que conformaba la alternativa técnica del PAU se encontraba el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación, que el convenio regulador de las relaciones entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador fue suscrito el 08 de octubre de 2002. Que en dicho convenio se establece que CROMOCORT, S.A. se compromete a la finalización de las obras de urbanización de la UE- 47 en el plazo máximo de tres años a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Consta en el expediente informe realizado por la Arquitecta Municipal de fecha 17/10/2016, donde se señala que solo se han realizado dos pozos de la red de saneamiento y la colocación de la tubería que une los dos pozos de la red de saneamiento y la colocación de la tubería que une ambos pozos y estos con la red general, que el resto de obras de urbanización descritas no se han ejecutado. El informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 18/03/2021 (cinco años después) determina que "...se ha podido observar que hace tiempo se comenzaron las obras de la futura calle y a día de la visita se comprueba que llevan mucho tiempo sin actividad..."*

(...)

Por tanto, ha quedado asimismo acreditado en el expediente municipal el incumplimiento por parte de CROMOCORT, SA., de las obligaciones contractuales esenciales que le correspondían como Agente



Urbanizador, puesto que ha abandonado y paralizado la ejecución de las obras lo que ha impedido que se urbanizara completamente los terrenos del ámbito de la actuación del PAU, objetivo esencial de todo Programa de Actuación Urbanizadora y legalmente previsto como tal en el artículo 110.2.c)".

Por nuestra parte cabe señalar, respecto a la primera de las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento que, según la documentación incorporada al expediente, la fase común del procedimiento concursal en el que se hallaba incurso la mercantil CROMOCORT S.A. finalizó mediante Resolución de 19 de abril de 2013, habiéndose además dictado mediante Auto la Apertura de fase de liquidación por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Toledo (BORM nº 138 de 20/07/2020).

Al respecto, cabe señalar que la redacción TrLACAP vigente en el momento de adjudicación del Programa y aplicable por tanto a la resolución del mismo, no exigía para la aplicación automática de esta causa que se hubiera producido la apertura de la fase de liquidación, sino que establecía que la declaración de concurso originaba siempre la resolución del contrato. En este sentido, el artículo 112.2 TrLACAP relativo a la aplicación de las causas de resolución presenta el siguiente tenor literal: "*2. La declaración de quiebra, de concurso de acreedores, de insolvente o de fallido en cualquier procedimiento originará siempre la resolución del contrato.*".

Por lo tanto, ha quedado debidamente acreditado en el expediente la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra b) del artículo 111 TrLACAP.

Por otro lado, y en lo que respecta a la segunda causa de resolución invocada por el Ayuntamiento y relativa al incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, del expediente remitido y de los informes técnicos aportados se comprueba que las obras de urbanización no han sido finalizadas y que las mismas se encuentran paralizadas por el Agente Urbanizador. En este sentido, cabe señalar que es doctrina plenamente consolidada en aplicación de las normas anteriores a 2007, la que declara causas de resolución del contrato de obras por incumplimiento de obligaciones contractuales esenciales la interrupción o abandono de las obras ya que como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113/2002, de 30 de enero "*de todas las obligaciones contractuales merece la calificación de esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato*". De acuerdo con todo lo expuesto, por tanto, quedaría asimismo acreditada en el expediente remitido la concurrencia de la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 TrLACP relativa al incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.

Acreditada la concurrencia de ambas causas de resolución contractual en el expediente remitido, procede 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 el incumplimiento de obligaciones esenciales por parte de la mercantil "CROMOCORT S.A." ya que, conforme al convenio suscrito las obras de urbanización debían haber finalizado en el plazo de tres años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, esto es el 8 de octubre de 2005, habiéndose iniciado el procedimiento concursal en el año resuelto la fase común del procedimiento concursal el 19 de abril de 2013.

Por todo lo anterior, puesto que han transcurrido más de veinte años desde la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora al Agente Urbanizador 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 PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones en sus letras a) a d) sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En este sentido, el informe técnico jurídico municipal, emitido con fecha de 14 de diciembre de 2022, recoge: *"Que realizada visita de inspección y examinados los archivos que obran en este Ayuntamiento sobre la UE nº 47 ya constaba la ejecución de una edificación con anterioridad a las Normas Subsidiarias, así en el plano C.G.D. 14 se observa dicha edificación, es más en la propia ficha urbanística de las NN. SS. se contempla que parte de la edificabilidad asignada está ya consumida por la edificación existente. Que con posterioridad el 21 de febrero de 2007 se concedió licencia urbanística de obras simultánea a la urbanización, ejecutándose un nuevo edificio*

En la actualidad la superficie de parcela resultante según el PERI es de 14.090,00 m2 con una edificabilidad de 11.400,00 m2. Que se han consumido 5.316,22 m2 construidos, restando por tanto una edificabilidad de 6.083,78 m2.

(...)

Que tal y como se observa en las fotos a las parcelas solo le falta ejecutar las partidas del vial lateral previsto. Puesto que el vial principal formaba parte de las actuaciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Seseña en el Desarrollo de las Actuaciones del PEI- 2

Por tanto, la parcela tiene acceso por vía pavimentada, abierta al uso público, tiene suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para las edificaciones existentes, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado con suficiente capacidad, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en la fachada principal.

TERCERO.- *Que a juicio de los técnicos que suscriben el presente informe, consideran oportuno:*

- *Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes, conllevando la ejecución de los Aavales depositados en su día.*
- *Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlos en el régimen propio de las actuaciones edificatorias, teniendo en cuenta que los aavales depositados en su día responderán de las obras de urbanización de la UE-47."*

Además de estos efectos previstos en el TrLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TrLCAP, cuyos apartados 4 y 5 establecen que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada, debiendo el acuerdo de resolución contener, en todo caso, un pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía.

Sobre la incidencia de este precepto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *"Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TrLCAP, 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".

En relación con el precepto expuesto, el acuerdo resolutorio adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, con fecha de 30 de junio de 2022, establece la procedencia de incautar la garantía depositada por el Agente Urbanizador, justificando este extremo en el informe jurídico de fecha de 15 de diciembre de 2022 señalando que dentro del contexto de la relación jurídica contractual que se examina, se considera el incumplimiento del urbanizador como culpable, "dado que no se trata de un "simple retraso" del urbanizador, sino de un incumplimiento a él imputable por su pasividad culposa o negligente, hace más de 17 años que debería haber finalizado las obras de urbanización, por lo que correspondería la ejecución de la fianza".

Por otro lado, cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 del TrLOTAU determina:

"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. A continuación, toma la palabra D. Francisco Javier García Mas para trasladar a los miembros de la Comisión Regional su agradecimiento por la asistencia a la misma en la sede del Colegio Notarial y subrayar la profesionalidad de las Ponentes de la Comisión, haciendo entrega de un obsequio a los presentes. Al no formularse ningún ruego o pregunta, el Vicepresidente primero agradece nuevamente al Decano la disposición del Colegio para la celebración de la Comisión, así como la presencia de los miembros asistentes, dando por concluida la sesión siendo las doce horas y diez minutos del día treinta y uno de enero de dos mil veintitrés.

Vº Bº EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN	LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN
 P.A. Fdo. José Antonio Carrillo Morente Vicepresidente Primero de la Comisión	 Fdo. Cristina Gómez Sánchez

