



COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTE PRIMERO:

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

VICEPRESIDENTE SEGUNDA:

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

VOCALES:

D. José Miguel Camacho Sánchez, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

Dª Soraya Corroto Medina, en representación de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural, en materia de desarrollo rural.

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

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

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

D. Alejo de la Orden Muñoz-Redondo, en representación de la Consejería de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, en materia de protección ciudadana.

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

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

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

D. Emilio Díaz Bravo, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

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

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

D. Fernando Acedo-Rico Henning, experto en materia de ordenación territorial y urbanística.

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

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

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

Dª María Belén López Donaire, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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

PONENTES:

Dª. 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.

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

SECRETARIA:

Dª. 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 nueve horas y dieciocho minutos del día **28 de marzo de 2022**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne mediante videoconferencia la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en primera convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.

ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 18 de febrero de 2022.**
2. **Modificación Puntual de la Unidad de Actuación nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/21 CR).
3. **Modificación Puntual nº 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Villalpardo (Cuenca).** Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 04/22 CU).
4. **Modificación del Plan Parcial del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Guadalajara).** Informe según los artículos 38.1, 39.1 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5, 139.1 y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 05/22 GU).
5. **Modificación Puntual nº 30 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo.** Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 16/21 TO).
6. **Calificación urbanística para la instalación de placas solares en el polígono 62, parcelas 13 y 15, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 01/22 AB).
7. **Calificación urbanística para construcción e instalación de un centro de compostaje de residuos no peligrosos en el polígono 92, parcelas 119 y 1010, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 07/22 AB).
8. **Modificación de calificación urbanística para construcción de nave agrícola para almacenamiento y secado de almendra en el polígono 94, parcela 20205, del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 12/22 AB).
9. **Calificación urbanística para construcción de nave almacén en el polígono 41, parcelas 105, 106 y 107, del término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 05/22 CR).
10. **Calificación urbanística para la instalación de planta solar fotovoltaica "Taracena Norte" de 7,99 MWp e infraestructuras de conexión, en los términos municipales de Guadalajara y Marchamalo (Guadalajara).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 74/21 GU).
11. **Autorización provisional, en edificio fuera de ordenación, para la instalación de actividad comercial y almacenaje en parcela sita en la Carretera de Calera, CM 4101, Km. 4900, en Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según el artículo 172.1 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 02/22 TO).

12. **Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SPPP-100 “Ciudad del Transporte” del Plan de Ordenación Municipal de Marchamalo (Guadalajara).** Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 02/22 GU).
13. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Polígonos Industriales 8 y 21 de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 01/22 TO).
14. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Villarrobledo (Albacete).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 6/22 AB).
15. **Ruegos y preguntas.**

* * *

Antes de proceder a dar cuenta del punto primero del orden del día, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes y agradece su presencia a D. Daniel Corredor Román, Vicepresidente segundo de la misma, explicando que será el encargado de ejercer la presidencia de la Comisión durante la exposición, deliberación y votación del punto decimoprimerº del orden del día, referido a una actuación a desarrollar en Talavera de la Reina (Toledo), por concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23, letras a) y e), de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, dada su condición de Concejal de Planificación Urbana y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, momento en el que el Vicepresidente primero abandonará la sala. Tras ello, el Vicepresidente primero de la Comisión da paso al estudio del orden del día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 18 de febrero de 2022.

A continuación, el Vicepresidente primero da por leída el acta 1/2022, correspondiente a la sesión celebrada el 18 de febrero de 2020, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba con unanimidad en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de Dª. Elvira Cabanas Plana y Dª. 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. En estos momentos, se incorporan a la reunión D. José Miguel Camacho Sánchez y D. Emilio Díaz Bravo.

2. Modificación Puntual de la Unidad de Actuación nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/21 CR).



Seguidamente toma la palabra Dª. Verónica López Miranzos que pasa a exponer el segundo asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando este expediente se informa esta Comisión Regional con carácter previo a su aprobación definitiva. Durante la intervención se incorpora a la sesión D. Sergio García-Navas Corrales.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto el cambio de calificación de infraestructura de saneamiento a uso residencial de la parcela denominada E.I.1' de la Unidad de Actuación nº 18 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan. Dicho cambio de calificación viene motivado al entender que es una errata, ya que el Estudio de Detalle se aprobó antes que el Proyecto de Reparcelación último, donde esta parcela es inexistente. Además, se ha consensuado la cuestión con Aguas de Alcázar y corroborado la inexistencia de red de saneamiento en esta parcela, así como su innecesidad a día de hoy. Por tanto, únicamente se propone el cambio de calificación de la parcela denominada E.I.1'-zona de conexión a red de saneamiento- de 37,03 m² de uso de infraestructura de saneamiento a uso residencial, sin aumentar la edificabilidad ni el aprovechamiento de la misma, ya que la parcela resultante de 237,03 m² (superficie de la parcela nº 11 + superficie de la parcela E.I.1') mantiene la edificabilidad de 200m², resultado aplicar el coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m² fijado en la ordenanza de aplicación a la superficie inicial de la parcela nº 11.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 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, 136.3 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 FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real) en la Unidad de Actuación nº 18, que consiste en el cambio de calificación de infraestructura de saneamiento a uso residencial de la parcela denominada E.I.1', perteneciente a dicha unidad de actuación.

Previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, se debe completar el documento técnico con la documentación refundida correspondiente».

3. Modificación Puntual nº 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Villalpardo (Cuenca).
Informe según los artículos 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 04/22 CU).

A continuación, la Ponente inicia la exposición del tercer asunto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que este expediente se informa por la Comisión de forma previa a su remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para la emisión del correspondiente Dictamen. Durante la intervención se incorpora a la sesión D. Fernando Acedo-Rico Hennig.

La presente Modificación Puntual propone la innovación de las zonas verdes previstas en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de la localidad debido a la considerable disminución del suelo urbano de reserva, motivado por la reducción de población en el municipio y la reducida demanda de este suelo, lo que implica la eliminación de las zonas verdes J-2 y AJ-8, al estar incluidas en dicho suelo, eliminación que se suplementa con las nuevas zonas verdes J-5A y J-5B.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Toma la palabra D. Juan José Ramón Vindel para solventar la duda de si después del dictamen del Consejo Consultivo del Castilla-La Mancha el expediente irá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, tras a lo que la Ponente responde afirmativamente, señalando que la Comisión Regional solo informa la innovación de zonas verdes propuestas, dado que a este expediente, a diferencia de lo que ocurre que el incluido en el siguiente punto del orden del día, no le es de aplicación la Ley Suma, por lo que el resto de parámetros deben ser informados por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca.

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 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 120.5 del Reglamento de Planeamiento aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, 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, INFORMAR FAVORABLEMENTE la innovación de las zonas verdes propuesta por la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Villalapardo (Cuenca), al considerar motivada la misma y justificado el cumplimiento de los estándares de calidad y de los sistemas generales de zonas verdes exigidos por la normativa vigente.

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

4. Modificación del Plan Parcial del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Guadalajara). Informe según los artículos 38.1, 39.1 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5, 139.1 y 152.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 05/22 GU).

Continúa su intervención Dª. 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, indicando que este expediente ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que la Comisión Regional emita informe preceptivo para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno y previo dictamen del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha. Durante la intervención abandona la sesión D. Sergio García-Navas Corrales.

El objeto de la presente Modificación obedece a la evolución del mercado de la fabricación, almacenamiento y distribución de los distintos productos de consumo mediante la revisión de la ordenación aprobada vigente del Sector 4 para adecuarlo a las necesidades reales en cuanto a los



distintos tamaños y características de las instalaciones de almacenamiento y distribución peninsular, generando ámbitos industriales donde puedan coexistir instalaciones de distintos tamaños, adaptando, asimismo, la ordenación a las modificaciones introducidas por la legislación surgida en los últimos años en base a una intervención en el territorio que prime conceptos de sostenibilidad, accesibilidad y cohesión social. El Sector 4 del suelo clasificado y calificado como urbanizable industrial por el POM del Municipio de Tórtola de Henares (Guadalajara) cuenta con una superficie de 569.666,84 m² con forma irregular, y se encuentra situado en el paraje del Bacho del Majuelo, al Sur del término municipal, junto a la CM-1003. El Sector tiene por linderos, al Oeste la carretera regional CM-1003 (de acuerdo con el límite de expropiación fijado por el Proyecto de Acondicionamiento de la carretera CM-1003. Tramo CN-II – Hita); al Sur la antigua carretera de Soria (parcela 9307 del polígono 8) y el término municipal de Taracena (Guadalajara); y al Norte y al Este con suelo rústico de reserva del municipio de Tórtola de Henares.

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 39.1, 39.2 y 38.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 152.1, 139.1 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1, letras i) y 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, INFORMAR FAVORABLEMENTE la innovación que conlleva la Modificación del Plan Parcial del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Tórtola de Henares (Guadalajara), en el proceso de aprobación definitiva municipal y previo dictamen favorable del Consejo Consultivo, en cuanto propone la adaptación a las tendencias y exigencias del mercado logístico actual y a otras consideraciones legales recogidas en la memoria justificativa, con los siguientes condicionantes:

- El ancho del parque lineal perimetral/pantalla verde deberá ser igual o superior a 10 m en todo su desarrollo.
 - Con respecto al coeficiente unitario de edificabilidad sobre parcela neta, las Normas Urbanísticas lo fijarán en 0,783514 m²t/m²s (en lugar de 0,783696).
 - En todo caso, con respecto a la red viaria, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en la disposición final primera del TRLOTAU, debiéndose calificar como sistema general de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera, los terrenos considerados de dominio público, así como sus zonas de servidumbre. La zona comprendida entre la línea límite de la edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación».
5. Modificación Puntual nº 30 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. Informe según los artículos 37 del texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 16/21 TO).



Prosigue su intervención la citada Ponente que da cuenta del quinto 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 con carácter previo a su aprobación definitiva. Durante la intervención se incorpora a la sesión D. Javier de la Villa Albares.

La presente Modificación Puntual propone la innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo de 1986 en las siguientes determinaciones:

"PRIMERA: Se suprime el concepto de edificabilidad en suelo rústico, aplicando directamente los de parcela mínima y ocupación máxima establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, adaptándose de esta manera a la normativa vigente y a la Instrucción primera "Aplicación ITP de suelo rústico a Planes Generales" de la Dirección General competente en Urbanismo, publicada en el DOCM de 7 de agosto de 2017. Afecta a los artículos 415, 421 y 422 de las Normas Urbanísticas.

Con respecto al artículo 415, la propuesta únicamente actualiza la redacción de las Normas Urbanísticas a los requisitos y determinaciones aplicables con la normativa vigente, modificándose las correspondientes al suelo rústico de especial protección:

- a) Actualizando la remisión a la normativa medioambiental vigente (donde decía: "[...] de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Ley 1302/1986", se propone: "[...] de acuerdo con lo previsto en la normativa medioambiental vigente").
- b) Eliminando la prohibición del uso residencial.
- c) Suprimiendo la exigencia de la parcela mínima de 10 hectáreas para los usos y actividades permitidos.
- d) Sustituyendo el concepto de coeficiente volumétrico, o edificabilidad, en las obras, construcciones e instalaciones por remisión a la normativa vigente de la siguiente manera: "Las obras, construcciones e instalaciones deberán cumplir con la parcela mínima y la ocupación máxima establecidas en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, cuya última redacción ha sido aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento".

Igualmente, en el artículo 421, relativo al suelo rústico común o de reserva, se eliminará el concepto de coeficiente de edificabilidad máximo sobre parcela para incorporar que: "las obras, construcciones e instalaciones deberán cumplir con la parcela mínima y la ocupación máxima establecidas en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, cuya última redacción ha sido aprobada por la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento".

Finalmente, en el artículo 422, relativo a las construcciones agrarias, se elimina la disposición: "Se establece una parcela mínima de 50.000 metros cuadrados", introduciéndose la obligación de aplicar la Instrucción Técnica de Planeamiento tal y como se dispone en el artículo anterior.

SEGUNDA: Se modifican los retranqueos establecidos para las edificaciones en suelo rústico, fijándose los regulados con carácter subsidiario en el TRLOTAU y en el RSR. Afecta al artículo 420 de las Normas Urbanísticas, proponiendo que: "Todas las edificaciones deberán distar un mínimo de 15 m. del eje de los caminos de uso público y se separarán 5 m de las líneas o límites de las parcelas", donde la redacción



actual dispone que: "Todas las edificaciones deberán distar un mínimo de 50 m, del eje de los caminos de uso público y se separarán 10 m de las líneas o límites de las parcelas".

TERCERA: Se modifican 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:

- Se propone la posibilidad de incrementar la edificabilidad de las parcelas de Industria Media de 0,7 m²/t/m²s a 1 m²t/m²s, generándose un incremento de aprovechamiento en las parcelas que así lo requieran y lo soliciten.

El potencial incremento de aprovechamiento, que ascendería a un total máximo de 13.004,74 m²t, generaría unas cesiones por estándares de calidad urbana, en aplicación del artículo 21 del RP de:

Suelo dotacional: 0,15 x 13.004,74 m² = 1.950,71 m²s

Suelo en el que poder materializar 1.300,47 m²t de uso industrial correspondiente al 10% de participación en las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento.

Se propone su sustitución por la entrega de su equivalente económico, en virtud del artículo 69.1.3 del TRLOTAU, al considerar que resulta inviable la materialización física de las cesiones de suelo dotacional dentro del ámbito, o en superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico.

La ordenación del ámbito es la siguiente:



Y la situación actual, en cuanto a colmatación de edificaciones:





- 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%).

CUARTA: Se actualiza el régimen de situación de fuera de ordenación, recogido en el CAPÍTULO IV: Edificios e instalaciones anteriores al Plan, del TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL, artículo 9 de las Normas Urbanísticas, para que se recoja la situación y tipos de edificaciones en situación de fuera de ordenación en concordancia con el nuevo artículo 42 bis del TRLOTAU y mediante su desarrollo, incorporando el régimen de provisionalidad en estas actuaciones con las siguientes condiciones:

- a) Dichas licencias (para la nueva implantación, cambio de usos y actividades y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas, siempre y cuando no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente) se otorgarán siempre condicionadas al cumplimiento de la Orden del Ayuntamiento en cuanto a su demolición o cese de la actividad, sin derecho a indemnización [...].
- b) Cuando la situación de fuera de ordenación total o parcial de una edificación venga generada por la modificación del planeamiento, cuya ejecución no se pueda considerar inmediata y se justifiquen en beneficio de la ciudad, se podrán autorizar obras de reforma y actividades que se entenderán de carácter provisional, debiendo cesar y/o demolerse de forma inmediata cuando lo acuerde la administración municipal en ejecución del planeamiento, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización por la revalorización de la edificación, o por el cese de la actividad así autorizada.
- c) En las actuaciones permitidas en edificaciones en régimen de fuera de ordenación se propone exigir compromiso expreso de renuncia de la propiedad y aceptación de cese o de demolición, previamente a la licencia para cualquier actuación sobre los mismos, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

Además, en el caso de edificios existentes en situación de fuera de ordenación por incompatibilidad parcial, se añade la posibilidad de *“realizar las obras en los edificios permitidas en la ordenanza particular o en la ficha de planeamiento de desarrollo”*.

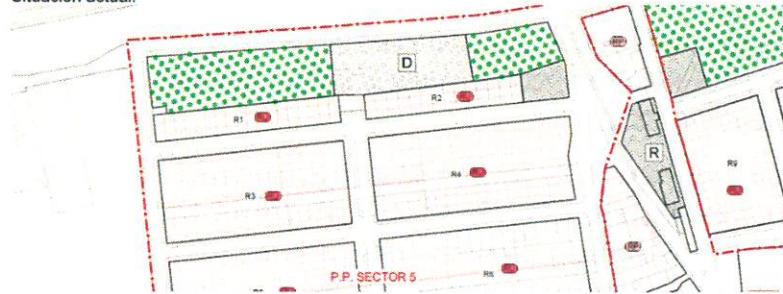
Tras el sometimiento del documento de mayo de 2021 de la modificación puntual a información pública, se estima la aceptación de las alegaciones presentadas, por lo que se incorporan tres nuevas determinaciones a las cuatro anteriores:

QUINTA: Se incluye la calle Hortensia, en el barrio de Azucaica, como vial público, afectando únicamente a las alineaciones de esta calle en el plano 13P-Azucaica vigente, en cumplimiento del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 20 de enero de 2021, adoptado a sugerencia del Defensor del Pueblo debido a que media calle recibía los servicios municipales de limpieza y alumbrado, y la otra media no recibía los citados servicios.

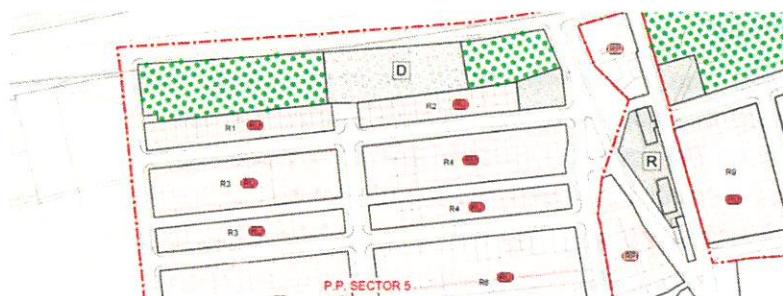
El cambio de alineación oficial no conlleva incremento de aprovechamiento ni modificación del régimen del suelo (clasificación ni calificación).



Situación actual:



Propuesta:



SEXTA: Se suprime la alineación interior recogida en los planos 9P.1-Ensanche y 9P.2-Ensanche en los bloques de la Reconquista y Santa Teresa, para la colocación de ascensores en el interior de esas manzanas, ya que carecen de las condiciones de accesibilidad necesarias.



Se indica en la memoria de la documentación presentada que con esta innovación “no se modifica ni la edificabilidad ni el aprovechamiento resultante ni, en consecuencia, el régimen del suelo”.



SÉPTIMA: Se modifica el artículo 233.- Aparatos elevadores, de las Normas Urbanísticas, para eximir del pago de la tasa por la ocupación de dominio público a los ascensores que ocupen vías o espacios públicos (salvo en el ámbito de aplicación de la ordenanza 1.A. Ámbito del Plan Especial del Casco Histórico), cuando sea necesaria su instalación por motivo de mejora de las condiciones de accesibilidad, cuando se justifique que no se produce alteración de la movilidad en la circulación rodada o peatonal, debiendo aportar un Estudio de Detalle que determine su emplazamiento y justifique los requisitos anteriores, y siendo las dimensiones máximas las establecidas en el Código Técnico de Accesibilidad.

En estos casos, conforme a lo dispuesto en la letra c) del citado artículo 14 bis.6 TRLOTAU, la ocupación del suelo no computará a efectos de edificabilidad, altura, volumen, alineaciones, fondo edificable o distancias mínimas”.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 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, 136.3 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, INFORMAR FAVORABLEMENTE, con carácter previo a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, la innovación de la ordenación y determinaciones del PGOU 86 en los siguientes aspectos:

- Supresión del concepto de edificabilidad en suelo rústico, aplicando directamente los de parcela mínima y ocupación máxima establecidos en la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, adaptándose de esta manera a la normativa vigente y a la Instrucción primera “APLICACIÓN ITP DE SUELO RÚSTICO A PLANES GENERALES” de la Dirección General competente en Urbanismo, publicada en el DOCM de 7 de agosto de 2017. Afecta al artículo 415, al 421 y al 422 de las Normas Urbanísticas.
- Modificación de los retranqueos establecidos para las edificaciones en suelo rústico, fijándose los establecidos con carácter subsidiario en el TRLOTAU y RSR. Afecta al artículo 420 de las Normas Urbanísticas.
- Actualización del régimen de situación de fuera de ordenación, recogido en el CAPÍTULO IV: Edificios e instalaciones anteriores al Plan, del TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL, artículo 9 de las Normas Urbanísticas, para que se recoja la situación y tipos de edificaciones en situación de fuera de ordenación, en correlación y desarrollo del nuevo Artículo 42 bis del TRLOTAU, estableciendo una distinción cuando la situación de fuera de ordenación de una edificación venga generada por la modificación del planeamiento, cuya ejecución no se pueda considerar inmediata.
- Inclusión de la calle Hortensia, en el barrio de Azucaica, como vial público, afectando únicamente a las alineaciones de esta calle en el plano 13P-Azucaica vigente.

- Supresión de la alineación interior recogida en los planos 9P.1-Ensanche y 9P.2-Ensanche en los bloques de la Reconquista y Santa Teresa.
- Modificación del artículo 233.- Aparatos elevadores, de las Normas Urbanísticas, para eximir del pago de la tasa por la ocupación de dominio público a los ascensores que ocupen vías o espacios públicos (salvo en el ámbito de aplicación de la ordenanza 1.A. Ámbito del Plan Especial del Casco Histórico), cuando sea indispensable para favorecer la accesibilidad universal, es decir, en aquellos casos de que no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución, y cuando se justifique que no se produce alteración de la movilidad en la circulación rodada o peatonal, debiendo aportar un Estudio de Detalle que determine su emplazamiento y justifique los extremos anteriores, y siendo las dimensiones máximas las establecidas en el Código Técnico de Accesibilidad.

Con respecto a la modificación de los parámetros propuestos correspondientes a la Ordenanza 14-B del Polígono Industrial Santa María de Benquerencia, en virtud del artículo 39.5 del TRLOTAU, queda en suspenso hasta su rectificación en los siguientes términos:

- Se propone por el Ayuntamiento transferencias de aprovechamiento urbanístico procedentes de una parcela lucrativa municipal, pero la edificabilidad máxima de esta parcela es 5.326 m²t (uso centro comunal) y, en principio, la modificación considera un potencial incremento de edificabilidad de 13.074 m²t (uso industrial). Se deberá aclarar y justificar este extremo.
- En todo caso, deberá adjuntarse acreditación (mediante nota simple registral o copia del proyecto de compensación/reparcelación aprobado) de asignación de aprovechamiento lucrativo a la referida parcela.

Finalmente se propone que, dado el plural objeto de la innovación, en las futuras modificaciones cada innovación sea objeto de un expediente y tramitación independientes».

6. Calificación urbanística para la instalación de placas solares en el polígono 62, parcelas 13 y 15, del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 01/22 AB).

Continúa su intervención D^a. Verónica López Miranzos con el sexto 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, 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 actuación es la instalación solar fotovoltaica para abastecer el consumo eléctrico correspondiente a dos bombas de extracción de agua, una de 70CV y otra de 30 CV, alimentadas por dos agrupaciones de módulos fotovoltaicos sin conexión entre ellas. La suma de las dos instalaciones fotovoltaicas hace un total de 220kWp. La bomba de extracción de agua de 70 CV se instalará en el interior del pozo, ubicado junto a una caseta de obra civil existentes, y la otra bomba de 30 CV estará en la balsa.

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 OTORGA calificación urbanística para la instalación solar fotovoltaica para suministro de energía eléctrica para dos bombas de extracción de agua en suelo no urbanizable de especial protección ecosistema forestal no degradado, CP-2.1, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado, y el siguiente contenido:

Características de la actividad.

Uso	Adscrito al sector primario. Instalación solar fotovoltaica de suministro eléctrico para bombas de riego agrícola.
Emplazamiento	Polígono 62, parcela 15. Polígono 62, parcela 13.
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-2.1). Ecosistema forestal degradado.
Sup. parcela	Polígono 62, Parcela 15: 1.035.215 m ² Polígono 62, Parcela 13: 359.574 m ²
Sup. Vinculada a calificación	Parcela 15: 92.409,60 m ² (según proyecto) Parcela 13: 20.662,40 m ² (según proyecto)
Construcciones Aprovechamiento edificatorio.	Aprovechamiento edificatorio Instalación fotovoltaica: 300,96 m² Balsa de riego: 8.923 m ² Casetas de bombas: 17 m ² Total, superficie de la instalación (Polígono 62 Parcela 15): 9.240,96 m ² Aprovechamiento edificatorio Caserío existente: 1.142 m ² Uso agrario: 222 m ² Instalación fotovoltaica: 702,24 m² Total, superficie de la instalación (Polígono 62 Parcela 13): 2.066,24 m ²
Ocupación sobre superficie vinculada	Menor del 20% (8,9 %) Parcela 15 Menor del 20% (5,7 %) Parcela 13
Retranqueos	> 15 m. a eje de camino y > 3 m. a linderos

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

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

7. Calificación urbanística para construcción e instalación de un centro de compostaje de residuos no peligrosos en el polígono 92, parcelas 119 y 1010, del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 07/22 AB).

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

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción e instalación de un centro de compostaje de residuos no peligrosos (actividad clasificada como "almacenamiento de estiércol"), que consta de una solera impermeable de hormigón armado de 1.000 m² de superficie, una balsa para la recogida de lixiviados de 45,36 m² y una superficie cubierta para almacenamiento o cobertizo de 600 m², lo que supone una superficie total ocupada de 1.645,36 m².

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 OTORGA calificación urbanística para la construcción e instalación de un centro de compostaje de residuos no peligrosos en las parcelas 119 y 1010, del polígono 92, en suelo rústico no urbanizable de especial protección de alto valor agrícola, CP-3, del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado, y el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Dotacional de equipamiento privado (elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos): Centro de compostaje de residuos no peligrosos
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 92, Parcelas 119 (referencia catastral nº 02900A092001190000JL) y 1010 (referencia catastral nº 02900A092010100000JI) Término municipal de Albacete.
<i>Superficie total parcelas</i>	44.986 m ²
<i>Superficie vinculada</i>	30.000 m ²
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no urbanizable protegido "Interés agrícola y/o ganadero" (CP-3)
<i>Ocupación</i>	1.645,36 m ² = 3,66 %
<i>Altura máxima:</i>	8,25 m /1 planta.
<i>Retranqueos</i>	Construcciones: 20 m. a linderos Vallado: 6 m a eje caminos

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 y por el resto de informes sectoriales que obran en el expediente, y en particular, la Resolución de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Desarrollo Sostenible de 30 de octubre de 2020.

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 TRLTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del coste de la construcción en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLTAU y 33 del RSR).
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLTAU y 17 del RSR).



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

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

8. Modificación de calificación urbanística para construcción de nave agrícola para almacenamiento y secado de almendra en el polígono 94, parcela 20205, del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 12/22 AB).

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 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 actuación es la modificación de la calificación urbanística para la ampliación de la solera y del voladizo de nave agrícola para almacenamiento y secado de almendra, que se convierte en una nave cubierta a dos aguas, pero sin cerramiento perimetral, en la parcela 20205, del polígono 94, del término municipal de Albacete.

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 OTORGA la modificación de la calificación urbanística otorgada por esta Comisión Regional en sesiones celebradas el 3 de octubre de 2018 y el 20 de enero de 2020, suelo rústico no urbanizable de especial protección de alto valor agrícola del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para la construcción de nave agrícola para almacenamiento y secado de almendra en la parcela 20205 del polígono 94 del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Uso adscrito al sector primario.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 94, parcela 20205. Albacete (Ref catastral: 02900A094202050000JQ)
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido de interés agrícola y/o ganadero (CP-3)
<i>Sup. parcela</i>	35.413 m ²
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	35.413 m ² (sup. vinculada s/calificación otorgada el 20/01/2020)
<i>Edificación</i>	2.000 m ² c (5,64 %)
<i>Ocupación</i>	4.277,20 m ² (12,07 %)
<i>Retranqueos</i>	> 15 m. a eje de caminos y 3 m. a linderos
<i>Aprovechamiento</i>	Construcciones para almacenamiento y proceso de secado de almendra.
<i>Reforestación</i>	2.150 m ²

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, y por las distintas administraciones afectadas, en su caso.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

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

9. Calificación urbanística para construcción de nave almacén en el polígono 41, parcelas 105, 106 y 107, del término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 05/22 CR).

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el noveno asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen de los antecedentes, determinaciones y conclusión expuestos en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por la Comisión al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Valdepeñas un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho, siendo su objeto la construcción en el polígono 41, parcelas 105, 106 y 107, en el término municipal de Valdepeñas, de una nave almacén de 6,40 x 5,25 m, equivalente a una superficie de 33,60 m², y una altura a cumbre de 4,06 m, construida con bloques de hormigón y cubierta de chapa prelacada.

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 OTORGA calificación urbanística para la construcción de una nave almacén en el polígono 41, parcelas 105, 106 y 107, con referencia catastral nº 13087A041001050000TQ, 13087A041001060000TP y 13087A041001070000TL respectivamente, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real), clasificada por el correspondiente Plan de Ordenación Municipal vigente de aplicación como suelo rústico no urbanizable de especial protección, de acuerdo con las características del proyecto presentado, y el siguiente contenido:

Características de la actividad.

Uso	Agrícola
Emplazamiento	Polígono 41, parcelas 105, 106 y 107.
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural
Construcciones	Nave almacén, con una superficie total de 33,60 m ²
Superficie parcelas	15.887 m ² (1,58 Ha)
Superficie vinculada a calificación	Mínimo: 15.000 (1,5 Ha)
Ocupación/superficie. vinculada	0,25 % de la superficie vinculada
Altura máxima	3,15 m a alero y 3,50 m a cumbre
Retranqueos	A lindero: 19,67 m A camino: 92,03 m Vallado a camino: 60,04 m

Condiciones para su materialización

Aparte de las establecidas en los informes y autorizaciones sectoriales correspondientes, el Ayuntamiento de Valdepeñas deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela 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 realizadas en cada municipio (artículo 63.1. 2º. d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resoluciones que serán notificadas a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que el Ayuntamiento de Valdepeñas deberá pronunciarse expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

10. Calificación urbanística para la instalación de planta solar fotovoltaica "Taracena Norte" de 7,99 MWp e infraestructuras de conexión, en los términos municipales de Guadalajara y Marchamalo (Guadalajara). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 74/21 GU).

Continúa la Ponente con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al tratarse de actos que pretenden ejecutarse al suelo rústico de reserva y de protección de varios términos municipales, siendo uno de ellos capital de provincia.

El objeto de la presente calificación urbanística es la instalación de una planta fotovoltaica "Taracena Norte" y la ejecución de la línea de evacuación de energía de 20 kV por terrenos pertenecientes a los términos municipales de Guadalajara y Marchamalo. La instalación estará formada por un campo solar constituido por 19.992 módulos de 400 Wp, lo que supone una potencia pico de 7.996.800 Wp.

«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 OTORGA calificación urbanística para la instalación de una planta fotovoltaica y la ejecución de la línea de evacuación de energía de 20 kV por terrenos pertenecientes a los términos municipales de Guadalajara y Marchamalo (Guadalajara), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Dotacional privado equipamiento energético. Planta solar fotovoltaica de 7,9 Mw, denominada "Taracena Norte", e infraestructuras de evacuación
<i>Emplazamiento</i>	Parcela 5101 del polígono 501 del término municipal de Guadalajara para instalación de planta solar, y parcelas de los términos municipales de Guadalajara y Marchamalo en la línea de evacuación de energía.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rustico de reserva y rustico no urbanizable de especial protección en los términos municipales de Guadalajara
<i>Sup. parcelas</i>	Las reflejadas en los proyectos aprobados
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	La superficie ocupada por las instalaciones de las parcelas afectadas como se refleja en los proyectos aprobados
<i>Construcciones</i>	Planta de generación de energía "Taracena Norte" de 7,90 MW Línea de evacuación de energía de 20 kV".

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Guadalajara y Marchamalo, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente. Así como el cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la Resolución de 09.10.2020, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto "Taracena Norte" e infraestructuras de evacuación, y las condiciones impuestas en los preceptivos informes emitidos por los distintos Organismos en las autorizaciones y permisos para la ejecución y los cruzamientos de la línea de evacuación de energía

Asimismo, los Ayuntamientos de Guadalajara y Marchamalo 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 2% del importe total de la inversión del proyecto en cada municipio, en concepto de canon de participación municipal de los Ayuntamientos de Guadalajara y Marchamalo,



en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR). El expediente de otorgamiento de calificación urbanística fue sometido a información pública en Guadalajara antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, y la actuación en el término municipal de Marchamalo es inferior a 500.000 €.

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 Guadalajara y Marchamalo 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 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. Autorización provisional, en edificio fuera de ordenación, para la instalación de actividad comercial y almacenaje en parcela sita en la Carretera de Calera, CM 4101, Km. 4900, en Talavera de la Reina (Toledo). Informe según el artículo 172.1 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AP 02/22 TO).

Antes de proseguir con la sesión, conforme a lo indicado al inicio de la presente sesión, D. José Antonio Carrillo Morente se ausenta de la sala y cede la palabra al Vicepresidente segundo de la Comisión Regional, D. Daniel Corredor Román, que da paso a la exposición del siguiente orden del día. A continuación, toma la palabra nuevamente la Ponente, Dª. Verónica López Miranzos, para exponer el undécimo punto del mismo haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que la autorización de usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables en suelo rústico de un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho requiere de informe previo y favorable de la Comisión Regional.

El objeto del presente expediente es la solicitud de autorización provisional, en edificio existente fuera de ordenación, para la instalación de actividad comercial y almacenaje de productos agrícolas, en suelo clasificado como Suelo Urbanizable según el Plan de Ordenación Municipal vigente en ese municipio, en el ámbito Sector UB-R-TN-06.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. Toma la palabra D. Serapio Cabañas Páez para interesarse sobre si se exige que la edificación tenga todos los servicios urbanos necesarios para el funcionamiento de la parte de oficinas, así como la exigencia del depósito de una garantía para hacer posible el desmontaje una vez llegado el caso, a lo que la Ponente responde que en este tipo de actuaciones la Comisión Regional emite informe previo a la autorización que ha de otorgar posteriormente el Municipio mediante la concesión de licencia, momento en el que el

Ayuntamiento podrá exigir la garantía y determinar su importe, correspondiendo a la Comisión recordar al Ayuntamiento que tiene la posibilidad de exigir la garantía que se estime necesaria para asegurar la demolición y desmontaje en el momento en que sea preciso, sin derecho a indemnización; en relación con la edificación, indica que la nave cuenta con los servicios urbanos asimilados a los usos y residuos urbanos domésticos.

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 172.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y 9.1.x) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo INFORMA FAVORABLEMENTE la autorización provisional solicitada para almacenaje y comercialización de productos agrícolas, proyectados en unas naves existentes en Ctra. Calera y Chozas, Km. 4,900 de Talavera la Nueva, en el término municipal de Talavera de la Reina (Toledo), en parcelas con referencias catastrales números 8725514UK3282N y 45166A017400360000EK, en suelo clasificado como suelo urbanizable según el Plan de Ordenación Municipal vigente en ese municipio, en el ámbito del Sector UB-R-TN-06, por un periodo de cinco años, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de la licencia.

Se recuerda al Ayuntamiento de Talavera de la Reina que:

- La licencia podrá ser revocada cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.
- La eficacia de la licencia correspondiente, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.
- En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado».





12. Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SPPP-100 “Ciudad del Transporte” del Plan de Ordenación Municipal de Marchamalo (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 02/22 GU).

Se incorpora nuevamente el Vicepresidente primero de la Comisión para continuar presidiendo la sesión, agradeciendo su intervención al Vicepresidente segundo, así como a la Ponente, y cede la palabra a Dña. Elvira Cabanas Plana que pasa a exponer el decimosegundo punto del orden del día, haciendo una exposición del objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, indicando que el mismo ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Marchamalo (Guadalajara), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU respecto a la solicitud formulada por el Agente Urbanizador de una ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia.

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

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo INFORMA FAVORABLEMENTE la ampliación en 30 MESES del plazo de ejecución material del PAU del Sector SP-PP 100 “Ciudad del Transporte” del Plan General de Ordenación Urbana Guadalajara-Marchamalo, solicitada por la mercantil Desarrollos Tecnológicos y Logísticos SA, al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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

El Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que

necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

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

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

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

Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 20 de diciembre de 2013, resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público

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

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir el 16 de noviembre de 2021. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

"La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del

contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido."

En el caso que nos ocupa, como hemos puesto de manifiesto en los Antecedentes del presente informe, según la estipulación sexta del convenio suscrito, la ejecución del programa se completará en un plazo inferior a 5 años. Al respecto del cómputo del inicio del cómputo del plazo de ejecución, consta Decreto de Alcaldía 702/2020 de fecha de 18 de septiembre en el que se determina el 04/ de abril de 2017, fecha en que se suscribió acta de comprobación y replanteo de las obras de urbanización, como fecha de inicio del cómputo de los plazos de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SP.PP.100 "Ciudad del Transporte".

Con base en todo ello, cabe afirmar que dicho plazo aún no ha concluido, dado que finalizaría el 4 de abril de 2022, y, por ende, la solicitud de prórroga del urbanizador ha de entenderse presentada dentro del plazo reglamentariamente establecido.

Asimismo, y en relación al procedimiento tratado, debe destacarse que consta en el expediente certificado de 23 de marzo de 2022 en el que, entre otros, se señala que:

- En virtud de Decreto de Alcaldía número 114/2022, de fecha 8 de febrero de 2022, fue otorgado trámite de audiencia por plazo de diez días a los interesados en el procedimiento para que pudiesen alegar lo que a su derecho conviniera y presentasen los documentos y justificaciones que estimasen pertinentes, en relación con la solicitud de prórroga del plazo de ejecución del PAU del Sector Sp.pp.100 "Ciudad del Transporte", solicitada por la mercantil Desarrollos Tecnológicos y Logísticos, S.A. en fecha 18/11/2021, con número de registro de entrada 2021-E-RE-1507.
- El citado Decreto fue notificado a todos los interesados en el procedimiento, haciéndoles saber que disponían de un plazo de diez días para que pudieran alegar lo que a su derecho conviniera y presentar los documentos y justificaciones que estimasen pertinentes.
- Durante el plazo de diez días de los trámites de audiencia, han sido presentadas alegaciones formuladas por D. Óscar García Solano que han sido informadas y desestimadas mediante informe de fecha de 23 de marzo de 2022.

Finalmente, y en cuanto al requisito previsto en el artículo 100 RGTrLCAP respecto a la ausencia de imputabilidad al contratista de los motivos que originan el retraso en la ejecución de las obras, en el apartado tercero del informe de Secretaría de fecha de 8 de febrero de 2022 se hace referencia a los motivos señalados por el Agente Urbanizador como causa del retraso en la ejecución señalando que las diferentes modificaciones de planeamiento tramitadas responden a criterios de oportunidad del Agente Urbanizador que el propio Ayuntamiento en pro del correcto desarrollo urbanístico del Sector ha asumido como propios subrayando que las demoras en la tramitación de los diferentes instrumentos de desarrollo y ejecución del mismo no son una cuestión de exclusiva atribución municipal. No obstante lo anterior, el informe señala que, en aplicación del principio de eficiencia administrativa resultaría conveniente el otorgamiento de la prórroga solicitada especificando de manera expresa en la conclusión primera del citado informe que: *"Procede informar, a juicio de este servicio, y de conformidad con el motivo de fondo tercero, la acreditación del cumplimiento de los requisitos formales establecidos en el artículo 100.1 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas."*

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

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

- Sucesivas modificaciones acaecidas en los documentos de planeamiento durante el desarrollo urbanístico: En este sentido señala el urbanizador la gran complejidad del expediente tanto en su ejecución como en su tramitación administrativa e incidencia dado el gran número de administraciones y organismos implicados lo que ha conllevado que los plazos inicialmente previstos para la obtención de las diferentes autorizaciones de obra para la ejecución de los proyectos hayan quedado ampliamente superados.

Refiere asimismo el agente urbanizador que si bien, durante el plazo de ejecución transcurrido se han podido obtener la mayoría de las autorizaciones e incluso se ha completado la ejecución de la mayor parte de las obras de urbanización, tanto interiores como de conexión exteriores, todavía quedan pendientes de aprobación instrumentos de planeamiento y ejecución indispensables para la finalización del Sector. En este sentido se señala que, en lo que se refiere a la urbanización interior, se ha completado un porcentaje de 95,36%, no obstante, no se ha obtenido la aprobación de la totalidad de los proyectos de ejecución de conexión interior.

- Falta de aprobación de los proyectos de ejecución de las obras de urbanización de acceso viario norte al Sector y el proyecto de ejecución en desarrollo del Plan de Ejecución de Infraestructuras Ferroviarias: en relación al primero se señala que se encuentra pendiente de aprobación el documento de planeamiento que le da cobertura y que precisa la aprobación de los dos términos municipales y cuyos plazos de aprobación van a sobrepasar la vigencia del programa. En relación al segundo se explicita que dada la complejidad y especialización de esta infraestructura el proyecto se está llevando a cabo de modo conjunto entre el Agente Urbanizador y la Autoridad Puerto de Tarragona, futuro explotador de la misma, encontrándose pendiente la obtención de las aprobaciones y autorizaciones necesarias para su ejecución señalando que, aun cuando éstas pudieran obtenerse dentro del plazo de vigencia del programa, la ejecución se demoraría con mucho respecto a dicho plazo.
- Falta de disponibilidad total de los terrenos en curso de urbanización por ocupación ilegal de la parcela de origen catastral 84 del polígono 13 de Marchamalo lo que impide que el Agente Urbanizador pueda finalizar con sus obligaciones en tanto no se produzca el efectivo desalojo de dicha parcela quedando pendiente de resolución la solicitud de ocupación directa de los terrenos formulada al Ayuntamiento con fecha de 24 de noviembre de 2020.
- Interés público y general: se hace referencia de nuevo a los dilatados plazos de tramitación de los instrumentos necesarios para la ejecución del Programa y al avanzado estado de las obras de urbanización, así como a todas las actuaciones llevadas a cabo por el Agente Urbanizador a fin de cumplir con todas las obligaciones del Programa remarcando que el ámbito del desarrollo urbanístico da respuesta real y efectiva a las necesidades de actividad económica de los municipios que lo albergan.



Como se ha señalado en los antecedentes del presente informe, la solicitud presentada en los términos planteados fue objeto de sendos informes desfavorables por parte del Arquitecto y el Ingeniero Municipal por entender que la ampliación de plazo solicitada resultaba técnicamente injustificada y excesiva en relación con los plazos de ejecución establecidos en los respectivos proyectos de las obras pendientes de 5 meses para el proyecto de acceso de vialidad norte y doce meses para la ejecución de infraestructuras ferroviarias.

Lo anterior, motivó que se requiera al Agente Urbanizador la justificación de la ampliación solicitada, el cual, mediante escrito de fecha de 25 de enero de 2022, señala que:

- El Ayuntamiento ha analizado únicamente desde el punto de vista de la ejecución material de las obras dejando olvidados los plazos de tramitación de los expedientes administrativos que se han ido produciendo a lo largo del desarrollo del Programa siendo éste el principal aspecto de incertidumbre en la planificación e las tareas pendientes del Programa señalándose que se encuentra en tramitación la Modificación Puntual nº 2, expediente del que, tras 14 meses, no se ha iniciado la información pública.
- Se reitera la cuestión de la ocupación ilegal de la parcela de origen catastral 84 del polígono 13 (parcela de resultado M CLI 7.2) del que no tienen conocimiento del tiempo que va a llevar su resolución.
- Que la propuesta se ha hecho valorando los plazos efectivos que ha requerido la tramitación y aprobación de los diferentes expedientes administrativos en desarrollo del Programa.
- Que el plazo solicitado se ha determinado según el criterio de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.
- Que el plazo de 17 meses para la obtención de autorizaciones y posterior ejecución de obra es insuficiente dado que ninguno de los expedientes administrativos se ha resuelto en un plazo inferior a un año.

No obstante lo anterior, el Agente Urbanizador concluye que: “*dado que es competencia del Ayuntamiento definir el plazo que estime conveniente (toda vez que nuestra solicitud de ampliación de plazo es tan solo una propuesta fundamentada en las circunstancias concretas antes expuestas), el agente urbanizador no se opondrá a la ampliación que el Ayuntamiento considere, en la consideración de que cada una de las partes del contrato deberá asumir las responsabilidades que les correspondan.*”

Sobre la solicitud formulada consta informe del Arquitecto Municipal de fecha de 28 de enero de 2021 en el que se concluye que:

- *Siendo que a la obra de urbanización interior le queda por ejecutar un porcentaje, según manifiesta el propio interesado en su escrito, inferior al 5%, lo que puesto en relación con las dos obras de ejecución de PEIs pendientes resulta irrelevante a los efectos de plazos necesarios.*
- *Siendo evidente que aun cuando hoy mismo se dispusieran de las preceptivas autorizaciones administrativas relativas a la ejecución del nudo norte del PEI conexiones a red viaria (plazo de ejecución 5 meses), cuando más del PEI ferroviario (plazo de ejecución 12 meses), su ejecución excedería el plazo de vencimiento del programa.*

- Puesto que el agente urbanizador en sus alegaciones no ha ajustado el plazo de ampliación que solicita a una estimación razonable, alegando que considera indeterminables los plazos necesarios para conseguir las pertinentes autorizaciones administrativas, para concluir manifestando que es competencia del Ayuntamiento definir el plazo de ampliación que estime conveniente.

Parece oportuno hacer ya desde aquí una estimación razonada que sirva a esta Administración para determinar el plazo por el que pueda, en su caso, ampliar suficientemente el de la ejecución material del PAU del SP PP 100.

En este sentido, puesto que los plazos de tramitación y de ejecución de uno y otro proyecto y sus respectivas obras son dispares y pueden ser ejecutados de manera simultánea, se estima razonable establecer una fecha tope de conclusión en condiciones de recepción para cada caso:

- Obras correspondientes al Proyecto de Ejecución del PEI de conexión a las infraestructuras ferroviarias: plazo de 15 meses desde la obtención de las pertinentes autorizaciones administrativas que habiliten para su ejecución.
- Obras correspondientes al Proyecto de Ejecución del Nudo Norte del PEI de conexión viaria: plazo de 7 meses desde la obtención de las pertinentes autorizaciones administrativas que habiliten para su ejecución.

Con la condición de que ninguna de ambas fechas tope podrá exceder los 30 meses desde el otorgamiento de la ampliación de plazo del PAU solicitada, de modo que siendo oportuno también acotar los tiempos para la obtención de las citadas autorizaciones administrativas, se determina un plazo máximo de 15 meses para este fin, a salvo del mejor criterio de los servicios administrativos.

La experiencia ha aconsejado incrementar el estricto plazo de ejecución previsto en cada proyecto, con un margen, proporcionado a cada caso, de 3 y 2 meses respectivamente, en previsión de dilaciones inesperadas.”

Por su parte, el informe del Secretario de fecha de 8 de febrero de 2022 concluye, en cuanto al impacto de las diferentes cuestiones puestas de manifiesto en la solicitud de ampliación de plazos formulada, que:

“(...) considerando la especial circunstancia de distribución competencial que concurre sobre el PAU del sector SP.PP.100, entendiéndose esta como la gran cantidad de administraciones y entidades que han de intervenir en la tramitación de los diferentes proyectos e instrumentos, impide a este Ayuntamiento realizar una estimación precisa de los plazos de ejecución.

Ha de tenerse en cuenta que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha, entre otros supuestos, en su acuerdo 4 de noviembre de 2009, consideró acertada la concesión de una prórroga por un plazo de cinco años para la correcta finalización de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de la 4ª Fase de la Urbanización Caraquiz de Uceda (Guadalajara).

En consecuencia, considerando las especiales circunstancias que concurren sobre el PAU del Sector SP.pp.100, y en aplicación de la doctrina establecida por el Consejo de Estado en su dictamen número 933/2009, de 9 de julio de 2009, en cuya virtud consideró preferente optar por medidas como la modificación de un contrato, a optar por otras que conlleven a la resolución del mismo, el Ayuntamiento puede ser conforme a la concesión de una prórroga en los términos solicitados.”

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con el contenido de los informes expuestos procede señalar que, respecto a las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución, se entiende que, pese a las manifestaciones contenidas en informe de Secretaría de 8 de febrero de 2022 relativas a las causas de demora en la tramitación de los diferentes instrumentos de desarrollo y ejecución de las obras, las mismas han sido implícitamente asumidas por el Ayuntamiento de Marchamalo al dar su conformidad a la ampliación de plazos solicitado señalando la concurrencia de los criterios de oportunidad y conveniencia al interés público municipal determinantes de la concesión de la misma.

Asimismo, procede indicar en relación a lo alegado por el Agente Urbanizador sobre el criterio de esta Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo indicando que los plazos de ampliación solicitados sean los más amplios posibles, aunque luego los mismos no se consuman, que el único criterio que sigue la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo a la hora de informar estos expedientes reside, dentro del marco de excepcionalidad que rige este tipo de expedientes, en analizar las causas aplicables a cada concreto e informar el plazo propuesto atendiendo a criterios de proporcionalidad y efectiva concurrencia de las mismas.

Por otro lado, procede llamar la atención, en el caso que nos ocupa, sobre el altísimo porcentaje de obra ejecutada que, según manifestaciones del Agente Urbanizador no desmentidas por el Consistorio en sus informes técnicos, asciende al 95,36 % de la obra de urbanización interior lo que por sí mismo, y en aplicación del principio de eficiencia, presenta un gran peso a la hora de ponderar la conveniencia de otorgar la prórroga.

No obstante, este último extremo relativa al porcentaje de obra ejecutada está íntimamente relacionado con la cuestión que se va a analizar, dado que, como se ha puesto de manifiesto en el presente informe, la solicitud de ampliación de plazos presentado fue inicialmente objeto de informe desfavorable por los Servicios Técnicos municipales (arquitecto e ingeniero) por entender que el plazo de ampliación de 5 años solicitado era desproporcionado teniendo en cuenta la obra ejecutada y el resto de actuaciones pendientes. Lo anterior motivó que por parte del Ayuntamiento se solicitara al Agente Urbanizador justificación de los plazos propuestos lo que se produjo mediante escrito de 25 de enero de 2022. Tras la justificación aportada por el Agente Urbanizador y su análisis por parte de los Servicios Técnicos y la Secretaría del Ayuntamiento se da la paradoja de que en los informes municipales emitidos se proponen dos plazos diferentes de ampliación. Así, como ya se ha recogido en el presente informe, el Arquitecto Municipal en informe de 28 de enero de 2022, tras realizar un pormenorizado análisis de las causas alegadas y del porcentaje de obra ejecutada, teniendo en cuenta los plazos de ejecución previstos para el acceso viario norte y las infraestructuras de conexión ferroviaria así como los previsibles plazos de tramitación de los diferentes instrumentos que restan por aprobarse, concluye que la ampliación concedida no podrá exceder de los 30 meses desde su otorgamiento.

Por su parte, el informe del Secretario de fecha de 8 de febrero de 2022 señala que la gran cantidad de administraciones y entidades que intervienen en la tramitación del PAU impide al Ayuntamiento realizar una estimación precisa de los plazos de ejecución. No obstante, el hecho de que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha concedido en otros expedientes prórrogas del plazo de ejecución por 5 años y que la doctrina del Consejo de Estado en su dictamen 933/2009 aconseje la modificación de un contrato sobre su resolución determina la conformidad de la prórroga en los términos solicitados.



Respecto a todo lo expuesto procede señalar que las circunstancias alegadas en el informe de Secretaría no se consideran motivos suficientemente fundados para entender justificada una ampliación del plazo de ejecución en 5 años dado que la concesión por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de prórrogas de cinco años en otros expedientes no determina que ese plazo sea aplicable de manera genérica al resto de expedientes sometidos a su consideración dado que los informes de ampliación de plazos se realizan en función de la propuesta municipal y analizando las circunstancias concretas de cada supuesto. Asimismo, la invocación de la doctrina del Consejo de Estado no implica que la modificación del contrato deba hacerse en los mayores términos posibles, sino que aquella, en los casos que proceda, deberá hacerse ponderando las circunstancias de hecho concurrentes en cada caso, debiendo resultar el nuevo plazo de ejecución justificado y coherente con las incidencias del contrato.

Por lo expuesto, teniendo en cuenta que no existe ninguna manifestación municipal posterior que se decante por uno de los dos plazos recogidos en los informes municipales, dado el carácter excepcional con el que el artículo 110 TrLOTAU configura la concesión de la prórroga, visto que el porcentaje de obra ejecutado que asciende a más del 95 % de la obra interior, y de acuerdo con el análisis efectuado en el informe técnico municipal que contempla tanto los plazos de tramitación como los plazos de ejecución previstos para las diferentes actuaciones que restan por finalizar y dada la conformidad manifestada por el Urbanizador con el plazo que la Administración actuante estime conveniente, se considera más justificado y proporcionado asumir el plazo de ampliación de 30 meses propuesto en el informe del Arquitecto Municipal.

Finalmente, y en cuanto a la justificación del interés público preponderante que aconseje la continuación de la ejecución del PAU, en el apartado quinto del informe de la Secretaría Municipal se hace constar que: *“Debe considerarse que la no concesión de la prórroga solicitada, muy posiblemente, ocasionaría la apertura del procedimiento de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, lo que resultaría del todo perjudicial para el interés general municipal, atendiendo al retraso que sufriría el proceso urbanizador perjudicando el desarrollo industrial y económico no solo del municipio de Marchamalo, sino de su entorno de afección.”*

Para apoyar lo anterior en el informe se cita el dictamen del Consejo de Estado número 933/2009, de 9 de julio de 2009, en el que se consideró preferente modificar un contrato a resolver el mismo al destacar que: *«habida cuenta de que si se procediese a la resolución del contrato y a una nueva licitación, no se obtendría ninguna ventaja desde el punto de vista técnico, ya que el contratista adjudicatario tendría que realizar las obras en los mismos términos previstos en el proyecto reformado, y se incurría en un gasto superior al que deriva de la modificación del contrato, a consecuencia del aumento de los costes derivado del aplazamiento en el tiempo de la nueva licitación».*

Asimismo refiere el informe que la actuación administrativa se sustenta en el principio de eficiencia administrativa establecido en el artículo 3.1.j) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y que la resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del artículo 125 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística supondría la cancelación de la programación, lo que afectaría no solo a la urbanización interior sino también a los diferentes Proyectos de Ejecución en desarrollos de los Planes Especiales de Infraestructuras lo que supondría un grave perjuicio al interés general, al retrasarse el desarrollo industrial del municipio de Marchamalo. Por tanto, de conformidad con los motivos expuestos se pone de manifiesto la conformidad municipal con la oportunidad de prorrogar el plazo de ejecución de las obras de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector



Sp.pp.100, en atención al principio de eficiencia administrativa y al interés general operante en este caso concreto, que no es otro que el desarrollo urbanístico y económico del municipio».

13. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Polígonos Industriales 8 y 21 de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 01/22 TO).

Interviene nuevamente la Ponente para exponer el siguiente punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes 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 Numancia de la Sagra (Toledo), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TrLOTAU.

Al concluir su exposición, la 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 los Polígonos Industriales 8 y 21 de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo), acordada a favor de la mercantil J.G.O.C., S.L., al concurrir la causa de resolución prevista en la letra c) 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 mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 13 de octubre de 2005, 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 (TRLTAU), 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 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), 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 presente PAU se aprobó el día 13 de octubre de 2005, 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 (TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLTAU no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLTAU 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 12 de julio de 2021, 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 Numancia de la Sagra 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 12 de julio de 2021, se ha concedido trámite de audiencia a todos los propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos afectados por el PAU, y se han emitido los informes municipales preceptivos, técnico y jurídico, con fechas de 16 y 23 de febrero de 2022, respectivamente.



De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, por aplicación del artículo 212.8 de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y de conformidad con lo establecido en el Dictamen nº 444/2021, de 20 de diciembre, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. No obstante, mediante Resolución de Alcaldía nº 1212, de 20 de diciembre de 2021, el Ayuntamiento ha acordado la suspensión de dicho plazo por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Consejería de Fomento y la recepción del mismo, 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, por lo que el procedimiento aún no habría caducado. Consta en el expediente certificación de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 23 de febrero de 2022, sobre la práctica de su notificación a todos los interesados en el procedimiento.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2.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*”. Entre la documentación del expediente remitido consta certificado de la Secretaria-Interventora del Ayuntamiento de Numancia de la Sagra, de fecha 20 de diciembre de 2021, en el que se manifiesta que durante el trámite de audiencia concedido al efecto ha presentado alegaciones Dª. María Milagros Díaz González, como titular de derechos afectados por la actuación de referencia, contestadas mediante informe jurídico municipal de fecha 10 de noviembre de 2021, por lo que no procede 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 los Polígonos 8 y 21 de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra y, en el caso de que concurran, si éstas son imputables al urbanizador.

Del expediente municipal remitido, y, más concretamente, del informe de Secretaría de 23 de febrero de 2022, se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora en la causa recogida en el artículo 114.1.c) del RAE-TrLOTAU, esto es, en “*El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y la persona adjudicataria cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o*



inconveniente la continuación del contrato". No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera de este informe, dado que la adjudicación del Programa se produjo mediante acuerdo del Pleno Municipal celebrado con fecha 13 de octubre de 2005, la causa de resolución de la adjudicación del presente PAU, y los efectos de la misma, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TrLCAP), en lugar de las previstas en el RAE-TrLOTAU como indicaba el Ayuntamiento, por ser este último texto legal posterior al acuerdo de adjudicación del PAU, cuyo artículo 111.c) recoge como causa de resolución "*El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista*", que es causa equivalente a la alegada por el Ayuntamiento para resolver el presente contrato.

Respecto a esta causa, el artículo 112.4 del TrLCAP establece que "*La resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concorra otra causa de resolución imputable al contratista y siempre que razones de interés público hagan innecesaria e inconveniente la permanencia del contrato*".

A este respecto, el Ayuntamiento ha acompañado al expediente una resolución del presente contrato de fecha 20 de mayo de 2021, suscrita entre el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Numancia de la Sagra y el representante legal de la mercantil urbanizadora (J.G.O.C., S.L.), en el que ambas partes manifiestan su voluntad de resolver la adjudicación del PAU de los Polígonos 8 y 21 de las NNSS de la citada localidad por mutuo acuerdo en los términos recogidos en sus estipulaciones, a través del cual se hace constar que no concurre causa de resolución imputable al contratista debido a la sobrevenida inviabilidad económica y urbanística de los citados ámbitos.

Asimismo, en el informe de la Secretaría del Ayuntamiento, de 23 de febrero de 2022, hace constar textualmente lo siguiente: «[.]

Tal y como se indica en el apartado cuarto del certificado del acuerdo del Pleno, de fecha 12 de julio de 2021 (folio 11 del expediente remitido), dos fueron las causas que motivaron la resolución del PAU de los Polígonos 8 y 21 por mutuo acuerdo, suscrito entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador y que ha servido de base para iniciar el presente expediente, una económica y otra técnica, que hicieron inviable el proyecto,

"CUARTO. - Formalizada la adjudicación concurrieron dos circunstancias que hicieron inviable el desarrollo de dichos suelos: en primer lugar el requerimiento hecho por la Dirección General de Carreteras en cuanto a la necesidad, según el criterio de esa Dirección General, de desdoblzar la carretera de circunvalación que va desde la A-42 hasta Pantoja y que se sitúa al Norte de los Polígonos 8 y 21 de las NNSS. de Numancia de la Sagra, lo que suponía tener que adaptar la alternativa técnica ya aprobada por el Ayuntamiento, además de tener que asumir por los propietarios de los terrenos parte del coste de ejecución de ese desdoblamiento, lo que generaba, de modo sobrevenido, una nueva carga urbanística que hacía inviable el desarrollo de los polígonos 8 y 21.

La segunda causa que hizo inviable el desarrollo de estos dos ámbitos urbanísticos, fue la crisis inmobiliaria y económica que sobrevino en el año 2007 que tuvo como consecuencias inmediatas: el desplome de las ventas de viviendas, la falta de financiación por parte de las Entidades Bancarias para ejecución de promociones inmobiliarias."

Ambas causas, recogidas en la Propuesta de Alcaldía que fue aprobada por el Pleno en su sesión de fecha 12 de julio de 2021, supusieron la inviabilidad económica y urbanística del desarrollo de los ámbitos indicados, provocando que los agentes intervenientes, Ayuntamiento y J.G.O.C., S.L. tomarán



la decisión de resolver de mutuo acuerdo la adjudicación hecha en su día, en base a las siguientes estipulaciones.

Consta acreditado en el expediente administrativo la exigencia sobrevenida de tener que soportar el desdoblamiento de la variante de la CM-4004, lo que económicamente conllevaba una carga urbanística inicialmente no previsible y que atendía al incremento del número de vehículos sobre la zona.

La segunda causa sobrevenida y ajena a las partes que suscribieron el convenio urbanístico, fue la crisis inmobiliaria que se generalizó en todo el territorio lo que supuso, en la práctica, la eliminación de financiación por parte de las Entidades bancarias.

Así pues, podemos concluir que no concurre ninguna de las otras causas de resolución enumeradas en el artículo 114 del RAE y que por lo tanto se podrá proceder a la resolución por mutuo acuerdo de las partes, sin que ello suponga perjuicio alguno para los propietarios del suelo, ya que sus suelos quedan desvinculados del programa de actuación y se permite la posibilidad de que en el futuro se puedan presentar nuevas alternativas técnicas, máxime si tenemos en cuenta que las obras de urbanización no

llegaron ni a iniciarse debido a las circunstancias indicadas anteriormente».

Por tanto, en el expediente queda acreditado la concurrencia de la causa de resolución de la adjudicación del presente PAU establecida en el artículo 111.c) del TRLCAP, por cuanto se consideran cumplidos los extremos exigidos en el artículo 112.4 del TRLCAP para resolver el contrato por mutuo acuerdo entre las partes.

Por todo lo anterior, teniendo en cuenta que han transcurrido más de diecisiete años desde la adjudicación del PAU sin que se haya ejecutado ninguna obra de urbanización y que ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que existe un interés público preponderante que hace desaconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del presente Programa 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 según el informe técnico municipal obrante en el expediente las obras de urbanización ni siquiera se han iniciado y, por tanto, ningún suelo ha adquirido la condición de solar. Por el contrario, sí procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) ((pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación) pero no sobre las cuestiones previstas en la letra d) (pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos) dado que la resolución por mutuo acuerdo implica que no hay otra causa de resolución imputable al Agente Urbanizador y por ende, no se habrían incumplido los deberes urbanísticos que incumbían a éste .

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, cuyo apartado 2 dice "Cuando obedezca a mutuo

acuerdo los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado entre la Administración y el contratista.”.

En este sentido, en la citada resolución del Programa por mutuo acuerdo suscrita por ambas partes con fecha 20 de mayo de 2021, se acuerda la procedencia de la devolución de la garantía constituida por el agente urbanizador, por valor de 101.541,33 €, así como el derecho a ser adjudicatario de 1.475 m² de suelo correspondientes al 50% de la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo que deba corresponder al Ayuntamiento de Numancia de la Sagra en el desarrollo de los Polígonos 8 y 21 de las Normas Subsidiarias sin que tal extremo suponga ningún tipo de carga adicional a las previstas en la normativa urbanística para los propietarios del suelo.

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».

14. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Villarrobledo (Albacete). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 6/22 AB).

Interviene nuevamente la Ponente para exponer el decimocuarto punto del orden del día, exponiendo el objeto, antecedentes de hecho y consideraciones jurídicas del presente expediente, que ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Villarrobledo (Albacete), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 125 del TrLOTAU. Durante la intervención, abandona la sesión D. Fernando Acedo-Rico Henning.

Al concluir su exposición, la 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 del Sector R-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Villarrobledo (Albacete), acordada a favor de la mercantil Estructuras Villarrobledo, S.A., al concurrir la causa de resolución prevista en la letra e) 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 27 de diciembre de 2004, 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), 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 diciembre de 2004, 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 2 de diciembre de 2021, 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 Villarrobledo 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 2 de diciembre de 2021, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días al urbanizador, al avalista y a los propietarios y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación, y se ha emitido informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización, con fecha 31 de enero de 2022, e informe jurídico municipal sobre la resolución del PAU, con fecha 11 de marzo de 2022.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, por aplicación del artículo 212.8 de la vigente Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y de conformidad con lo establecido en el Dictamen nº 444/2021, de 20 de diciembre, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. No obstante, mediante Resolución de Alcaldía de fecha 7 de febrero de 2022, el Ayuntamiento ha acordado la suspensión de dicho plazo por el tiempo que medie entre la petición de informe a la Consejería de Fomento y la recepción del mismo, 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, por lo que el procedimiento aún no habría caducado. Consta en el expediente certificación de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 11 de marzo de 2022, de la práctica de su notificación 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, según certificado expedido por la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 7 de febrero de 2022, durante el trámite de audiencia concedido al efecto han presentado alegaciones la mercantil Soluciones Urbanísticas del Centro R-4, S.L. y la urbanizadora Estructuras Villarrobledo, S.A., manifestando su disconformidad con la resolución contractual por incumplimiento de la ejecución del PAU, por lo que procede 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 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 del Sector R-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Villarrobledo (Albacete).



Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento de Villarrobledo, concretamente en su informe jurídico de 11 de marzo de 2022, fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento por parte de la mercantil urbanizadora de los compromisos suscritos en el convenio del PAU, en concreto, respecto del incumplimiento del plazo de ejecución de las obras de urbanización, según prevé el artículo 114.1, letra d), del RAELOTAU, “*La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público*”.

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las determinaciones del artículo 114.1 del RAE-TrLOTAU sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó con fecha 27 de diciembre de 2004, las causas de resolución de la adjudicación del PAU, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en 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), cuyo artículo 111 recoge como causa de resolución en su letra 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)*”, causa alegada por el Ayuntamiento para resolver el presente contrato.

Consta en el expediente que contra el acuerdo plenario de 2 de diciembre de 2021 ha formulado alegaciones la mercantil urbanizadora, Estructuras Villarrobledo, S.A., en las que se ratifica en los extremos contenidos en su escrito, presentado ante el registro municipal con fecha 29 de noviembre de 2021, y realiza las manifestaciones se exponen a continuación de manera resumida:

- La oposición a la resolución de la adjudicación del PAU por causa distinta a la recogida en el artículo 111.c del TrLCAP, esto es, si el acuerdo resolutivo no se encuadra en el mutuo acuerdo con la Administración, por cuanto existe una clara y evidente corresponsabilidad del Ayuntamiento en la imposibilidad de dar continuidad a las obras de urbanización de la UA R-4 del PGOU de Villarrobledo como consecuencia de haber dictado actos administrativos para la suspensión y prórroga del PAU, que finalmente han devenido nulos de pleno derecho por decisiones judiciales.
- Que la resolución de la adjudicación del presente PAU por agotamiento del plazo de ejecución del mismo viene motivada por una inacción del Ayuntamiento y por la falta de viabilidad de la actuación, tanto en términos urbanísticos como económicos, por lo que procede como causa de resolución contractual el mutuo acuerdo.

Que se proceda a la iniciación del procedimiento administrativo para la reversión de la repartelación como consecuencia de la anulación de la programación.

Que se proceda a la devolución de los ingresos indebidos, por importe de 106.339,90 €, más los intereses legales que correspondan, depositados ante el Ayuntamiento en concepto de monetización del aprovechamiento urbanístico municipal.

Así mismo, ha presentado escrito de alegaciones la mercantil Soluciones Urbanísticas del Centro R-4, S.L., como propietaria de terrenos afectados por el PAU, que pueden resumirse de la siguiente manera:

- Que de la tramitación del expediente se pone de manifiesto el vencimiento del plazo de ejecución del Programa sin haberse finalizado las obras de urbanización y, en consecuencia, el incumplimiento del convenio urbanístico por causa imputable al agente urbanizador, sin perjuicio de la posible responsabilidad subsidiaria del Ayuntamiento por su evidente culpa in vigilando y la aprobación de varias prórrogas que han sido revocadas en sede jurisdiccional.



- Que procede la resolución y cancelación del programa por incumplimiento del agente urbanizador ante la imposibilidad legal de reanudar las obras inacabadas.
- Que tras la resolución de la adjudicación del presente PAU el Ayuntamiento deberá incoar el procedimiento correspondiente para exigir la responsabilidad al urbanizador por los daños y perjuicios causados a los propietarios afectados y, en su caso, a la Administración.

Estas alegaciones han sido contestadas por el Ayuntamiento mediante informe de fecha 31 de enero de 2022, que concluye considerando improcedentes las alegaciones presentadas en relación con la resolución por mutuo acuerdo, la tramitación de la repartición inversa y la devolución de la cantidad por la que se monetizó el aprovechamiento urbanístico, todas ellas alegadas por el urbanizador, y desestimando la responsabilidad del Ayuntamiento por la falta de ejecución de las obras de urbanización, únicamente achacable al urbanizador, indicando que se ha constatado la concurrencia de resolución consistente en el incumplimiento de los plazos de ejecución recogidos en el convenio urbanístico así como la inexistencia de causa para la resolución del acuerdo de transmisión del aprovechamiento y para la devolución de cantidades.

Por nuestra parte indicar que, respecto de la causa de resolución invocada por el Ayuntamiento para resolver el presente Programa, esto es, “*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)*”, debe tenerse en cuenta que el artículo 167 del TRLCAP, 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 conceptualizar un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), instrumento de gestión y ejecución urbanística por excelencia, como un contrato no sólo de obra, que evidentemente lo es y suele ser la parte fundamental de su contenido, sino también de gestión urbanística. [] Llámese mixto o atípico dentro de los contratos administrativos, lo cierto es que contamos con una definición legal, siquiera parcial y subsidiaria, en la propia LOTAU, art. 125 cuando establece que las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU se rigen por dicha ley, los planes urbanísticos y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas*”.

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”*.

Por tanto, de acuerdo con la doctrina expuesta, y pese a la literalidad del art 167 TrLCAP, procedería admitir el incumplimiento de plazos alegado por el Ayuntamiento como causa de resolución aplicable al supuesto de hecho objeto del presente informe.

En el informe del arquitecto técnico municipal, emitido el día 21 de diciembre de 2021, tras girar visita de inspección a los terrenos de referencia, se hace constar que las obras de urbanización se encuentran totalmente paralizadas y abandonadas, con el mismo aspecto y grado de desarrollo que se encontraban en fecha 23 de febrero de 2016, con un porcentaje de ejecución del 3,08% del presupuesto del proyecto aprobado. Añade, asimismo, que *“[...] Las obras se encuentran parcialmente ejecutadas en todo el ámbito, aunque están más avanzadas en el vial que corresponde al boulevard central de la actuación, perpendicular a la Avenida de Tomás y Valiente y en la prolongación de la calle de la Roda.”*

Por su parte, el informe jurídico de fecha 31 de enero de 2022, en su apartado 6, relativo a la constatación de los incumplimientos, manifiesta textualmente lo siguiente:

[...] Tomando como referencia los momentos más favorables al agente urbanizador, deberían haberse iniciado las obras en los tres meses siguientes a la publicación del PAU en el DOCM, que se produjo el día 1 de julio de 2005. Por tanto, el día 21 de octubre de 2005 se había cumplido el plazo para el inicio de las obras de urbanización, y el día 1 de enero de 2006, el plazo para la conclusión de las obras.

Supongamos que tomamos como referencia la fecha de disponibilidad de los terrenos, que de nuevo en la interpretación más favorable no sería la de aprobación de la reparcelación (5 de junio de 2008), sino la de la inscripción registral de la misma (11 de febrero de 2009). Eso nos llevaría al inicio de las obras de urbanización en fecha 11 de mayo de 2009, y su conclusión a fecha 11 de agosto de 2009.



No será hasta 2012 cuando se inician trámites por el agente urbanizador para modificar las Ordenanzas reguladoras del Sector y solicitud de ampliación de plazo de ejecución, que son rechazadas a la vista de los informes vinculantes de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo []. Se aplica la regla de imposibilidad de prórroga de un plazo ya vencido.

Por tanto, se ha producido el incumplimiento de la obligación esencial, nuclear en toda ejecución urbanística por agente urbanizador, que es la ejecución de la obra urbanizadora en el plazo previsto".

Asimismo, el informe de la Secretaría del Ayuntamiento de Villarrobledo, de fecha 11 de marzo de 2002, constata el incumplimiento de las obligaciones del urbanizador al no haber ejecutado las obras de urbanización, como así lo acreditan los informes jurídicos y técnico anteriormente citados, indicando la procedencia de la resolución del PAU "conforme así resulta de la normativa convencional y legal que a continuación se indica en los siguientes términos:

- Las cláusulas 17 y 19 del convenio urbanístico, que son del siguiente tenor literal:

"En caso de incumplimiento de sus obligaciones por el urbanizador, por causas imputables al mismo, la administración, ponderando la gravedad de los hechos y el interés público presente en la mejor y más pronta realización de la actuación, podrá, previos los trámites de rigor previstos en el artículo 96 de la vigente Ley 2/2000, de 16 de junio, de contratos de las administraciones públicas, optar por la resolución del Programa".

"Caducidad

El incumplimiento del plazo de ejecución del Programa determinará, salvo prórroga justificada en causa de interés público, la caducidad de la adjudicación. El adjudicatario que incumpla sus compromisos será objeto de las penas contractuales previstas en el Programa".

- El artículo 95.3 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, aplicable por la remisión que le hace el propio convenio urbanístico, que establece:

"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...".

- El artículo 114.1 del RAELOTAU, aunque sea como criterio interpretativo, que dice:

"1. Son causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora:

...

d) La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público...".

En este sentido, debemos precisar, que la obligación contractual principal contraída por la mercantil Estructuras Villarrobledo, S.A. mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Villarrobledo, el día 17 de mayo de 2005, en su Estipulación 4, una vez presentados ante el Ayuntamiento los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación en el plazo de tres y seis meses desde la publicación del PAU del Sector R-4, respectivamente, consistía en iniciar las obras de urbanización del PAU en el plazo de los tres meses siguientes a la obtención de la disponibilidad de los terrenos necesarios para acometerlas y la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del Sector, y, en cualquier caso, antes de transcurrir un año desde la aprobación del Programa, y a finalizarlas totalmente en el plazo en el plazo máximo de 6 meses desde la publicación de aquél.



De este modo, consta en el expediente que el Ayuntamiento aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación con fecha 5 de junio de 2008, y el de Urbanización con fecha 11 de febrero de 2010, momento a partir del cual el urbanizador pudo dar comienzo a las obras de urbanización. En este sentido, obra en el expediente escrito del urbanizador, presentado ante el Ayuntamiento de Villarrobledo con fecha de 23 de febrero de 2012, en el que pone de manifiesto que las obras dieron comienzo en agosto de 2010, adjuntando la certificación nº 1 de la obra ejecutada a fecha 14 de septiembre de 2021, así como solicitud de prórroga de la ejecución material del PAU presentada con fecha de 23 de julio de 2012. Consta, asimismo, en el expediente que con fecha 26 de mayo de 2014 la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informa desfavorablemente la ampliación de plazo al haberse solicitado fuera del plazo legal, así como la sucesión de varias solicitudes del urbanizador de nuevas ampliaciones de plazo de ejecución material del PAU, que se concedieron por el Ayuntamiento al margen del procedimiento legalmente establecido y que no contaron con el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerdos municipales que, finalmente, han sido declarados nulos por sendas sentencias judiciales, conforme se ha indicado en los antecedentes de hecho del presente informe.

Por tanto, podemos concluir que ha quedado justificado en el expediente el incumplimiento de los plazos de ejecución alegado por el Ayuntamiento de Villarrobledo, y, por tanto, acreditada la concurrencia de la causa de resolución del contrato prevista en la letra e) del artículo 111 del TRLCAP. La jurisprudencia ha realizado la importancia del cumplimiento de los plazos en el contrato administrativo, por tener este la condición de negocio fijo o negocio a plazo fijo, considerando procedente la resolución de los contratos administrativos cuando se produce un incumplimiento del plazo de ejecución. Así, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de octubre de 2000 -Ar. RJ 2000 8915 expresó que *"la doctrina jurisprudencial de este Tribunal y los dictámenes del Consejo de Estado (por todos, el dictamen núm. 44795 de 13 de enero de 1983 y 1191 de 25 de noviembre de 1993) subrayan que el plazo fijado para el cumplimiento de la prestación contractual, constituye el elemento básico de la relación jurídica establecida, de forma que cuando éste aparece como un elemento relevante, es una determinación esencial que no accesoria o agregada a la esencia de la prestación, de donde se desprende que si el plazo transcurrió el contrato quedó sustancialmente afectado por dicha situación, y el incumplimiento resultó claramente imputable al contratista, resultando ajustado a derecho la resolución acordada por la Administración"*.

Por todo lo anterior, puesto que han transcurrido más de diecisiete 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 sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

El informe jurídico municipal, emitido con fecha de 11 de marzo de 2022, en su punto 3^a, recoge los siguientes efectos que se derivan de la resolución del PAU: "[]

- Incoación del procedimiento para determinar, si procede, una nueva programación de los terrenos, según disponen los artículos 125.c del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y 116.c del RAELOTAU.

-Incoación del procedimiento para declarar el incumplimiento por parte del urbanizador de sus deberes urbanísticos a que se refieren las letras d) de los mencionados preceptos.



- Por el grado de ejecución de las obras no procede la aplicación de los apartados a y b de los citados artículos”.

Además de estos efectos previstos en el TRLTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyos apartados 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 incautado, 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 contracción administrativa”. En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que “la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato”. [] 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 este sentido, el citado informe del Secretario del Ayuntamiento indica que procede la “incautación de la fianza constituida por el urbanizador para garantizar las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que





resulte del expediente de liquidación de la actuación y determinación de los daños y perjuicios que pudieran haberse irrogado".

No obstante, procede indicar que en el presente caso se observa tanto un incumplimiento de la mercantil urbanizadora de las obligaciones que asumió cuando aceptó la condición de agente urbanizador del PAU, como la falta de diligencia en la tramitación del expediente por parte del Ayuntamiento, acreditada mediante las resoluciones de nulidad de los acuerdos municipales recaídas durante la tramitación del Programa, que ponen de manifiesto la existencia de una posible concurrencia de culpas en la inejecución del PAU, que determinaría la necesidad de atemperar las consecuencias de la resolución contractual y, por tanto, la propuesta de la incautación de la mitad de la fianza consignada.

En relación a la concurrencia de culpas, la tesis mantenida en numerosas ocasiones por el Consejo de Estado durante la vigencia del TrLCAP es que, no existiendo culpa exclusiva del contratista, o existiendo una concurrencia de culpas entre éste y la Administración actuante, no ha lugar por tal causa a la incautación de la fianza ni a la indemnización de daños y perjuicios. No obstante lo anterior, este mismo órgano consultivo, en otros muchos Dictámenes, se ha apartado de esta doctrina, optando por que las infracciones por la Administración del régimen del contrato no excluyen sino que modulan el efecto de la incautación de la garantía; así, este máximo órgano consultivo en Dictámenes de 5 de marzo y 20 de junio de 1984, entre otros, invoca expresamente la aplicación supletoria del artículo 1154 del Código Civil en defensa de una reducción del porcentaje de la fianza que podría incautarse por la Administración partiendo del presupuesto de que la garantía constituye una auténtica cláusula penal. Existen, asimismo, pronunciamientos en que esta posición encuentra otros argumentos como el principio de buena fe o el de equidad. A la equidad también alude la jurisprudencia contencioso-administrativa, que igualmente atiende a la modulación de los efectos propios de la resolución del contrato en atención a las propias características del incumplimiento del contratista. Así, si la Administración cuenta con la potestad de valorar la conducta del contratista de acuerdo con la diligencia que le es exigible según las circunstancias de cada contrato, en esta potestad ha de entenderse implícita la capacidad de decidir no sólo si ha existido o no culpa en el incumplimiento de las obligaciones esenciales sino la de medir también la gravedad de este incumplimiento (STS 19-5-98).

Por todo lo anterior, por parte de esta Administración se estima probada la existencia de una concurrencia de culpas en el incumplimiento de la obligación de ejecutar el Programa, no obstante, y aunque se ha expuesto la doctrina jurídica sobre la misma, los efectos económicos que esta concurrencia de culpas pudiera desplegar en la resolución del Programa a efectos de la incautación completa, parcial de la garantía o incluso su no incautación son cuestiones jurídicas de gran complejidad que exceden el ámbito del presente informe y que deberán ser resueltas por el órgano de contratación, es decir, el Ayuntamiento de Villarrobledo, en el momento de la resolución del Programa .

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».

15. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, expresando su agradecimiento a las Ponentes por su exposición, así como la presencia de todos los miembros asistentes. Y no formulándose ningún ruego ni pregunta, se da por concluida la sesión siendo las once y treinta y cinco minutos del día veintiocho de marzo de dos mil veintidós.

