

Acta 9/2022

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTE PRIMERO:

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

VOCALES:

D^a María Victoria Galán Mora, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

D^a Soraya Corroto Medina, en representación de la Consejería competente en materia de agricultura.

D. José María Michelena García, en representación de la Consejería de Desarrollo Sostenible, en materia de medio ambiente.

D. Jesús Irala Santos, en representación de la Consejería competente en materia de cultura.

D. Fernando Cebrián Gómez, en representación de la Consejería competente en materia de sanidad.

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

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

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

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

D. Ángel M. Leiva Abascal, en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles de Castilla-La Mancha.

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

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

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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

D^a. Elena Guijarro Pérez, Decana de la Demarcación de Toledo del Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

PONENTES:

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

D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Patrimonio de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y quince minutos del día **16 de noviembre 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 de manera presencial, y simultáneamente mediante videoconferencia, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, en la sede de la Demarcación de Toledo del Ilustre Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha, 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 30 de septiembre de 2022.**
2. **Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la ordenación de volúmenes en el área de equipamiento del Hospital General Nuestra Señora del Prado, en Avda. de Madrid y Avda. de la Constitución en Talavera de la Reina (Toledo).** Informe según los artículos 38.3 del texto refundido de la LOTAU y 139.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 31/22 TO).
3. **Calificación urbanística para la “Reforma LAMT 20KV S/C Cierre Líneas Villar de Olalla-Villanueva de los Escuderos”, que discurre por los términos municipales de Cuenca y Villar de Olalla (Cuenca).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 09/22 CU).
4. **Calificación urbanística para el proyecto “Ampliación sección LAMT 20 kV Simple Circuito Línea Cherricoca de la Subestación Santanas entre Apoyo 732 y Apoyo 18680”, situada en los términos municipales de Albacete y La Herrera (Albacete).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 62/21 AB).
5. **Calificación urbanística para construcción de embalse de agua en polígono 21, parcelas 89 y 322, Paraje “Fuente Casica Nueva” en Hellín (Albacete).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 42/22 AB).
6. **Calificación urbanística para reforma de LAMT 20 kV s/c L/09 Santa Ana de la ST Santanas, desde apoyo nº 853 hasta apoyo nº 956, en varias parcelas de los Polígonos 96, 501, 512, 513, 514 y 506 en Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 44/22 AB).
7. **Calificación urbanística para construcción de nave y porches para ganadería caprina en polígono 188, parcela 154, en Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 43/22 CR).
8. **Autorización provisional para el vallado de terreno en polígono 68, parcelas 367 y 924, en Albacete.** Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 07/22 AB).
9. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución del SUE-05b, “Rafael de la Rica”, del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 17/22 GU).
10. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución P-16 de las Normas Subsidiarias de Cabañas de la Sagra (Toledo).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 15/22 TO).
11. **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 de la misma, saluda a todos los asistentes y manifiesta su gratitud al Ilustre Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha, en concreto, a la Demarcación de Toledo, por acoger en su sede a la Comisión Regional para la celebración de la presente sesión, cediendo la palabra a D^a Elena Guijarro Pérez, Decana del Colegio, quien da la bienvenida a los asistentes y agradece, a su vez, esta colaboración con la Consejería de Fomento. Tras ello, el Vicepresidente primero dedica una mención especial al difunto arquitecto D. Ignacio Álvarez Ahedo, autor del ejemplar entregado a los asistentes, del que subraya su gran calidad humana y espléndida trayectoria profesional, y expone que dirigirá el debate del segundo punto del orden del día, referido a una actuación a desarrollar en la localidad de Talavera de la Reina (Toledo), indicando, no obstante, que se abstendrá en la votación del mismo por concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23, letras a) y e), de la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, dada su condición de Concejal de Planificación Urbana y Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de la citada localidad, dando paso tras ello al estudio del orden del día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 30 de septiembre de 2022.

A continuación, el Vicepresidente primero da por leída el acta 8/2022, correspondiente a la sesión celebrada el 30 de septiembre de 2022, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba con unanimidad en sus propios términos.

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

2. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora para la ordenación de volúmenes en el área de equipamiento del Hospital General Nuestra Señora del Prado, en Avda. de Madrid y Avda. de la Constitución en Talavera de la Reina (Toledo). Informe según los artículos 38.3 del texto refundido de la LOTAU y 139.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 31/22 TO).

Antes de proceder a dar cuenta del segundo punto del orden del día, el Vicepresidente primero de la Comisión, D. José Antonio Carrillo Morente, expone que, tal y como ha puesto de manifiesto al inicio de la presente sesión, se abstendrá expresamente en la votación del mismo, por lo que únicamente dirigirá el debate por concurrir en él las circunstancias previstas en el artículo 23, letras a) y e), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Tras ello, cede la palabra a D^a. Verónica López Miranzos que pasa a exponer el objeto, antecedentes, tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el



Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, manifestando que el presente expediente se informa por esta Comisión por cuanto esta actuación modifica la ordenación estructural y afecta a zonas verdes. Durante la exposición, se incorpora a la sala D. Javier de la Villa Albares, representante de la Consejería de Desarrollo Sostenible en materia de minas.

El objeto de este PERIM es la modificación de la ordenación urbanística actual del área de equipamiento público del Hospital General Nuestra Señora del Prado y parcela municipal dotacional contigua, para definir una parcela específica que reúna las condiciones edificatorias y de uso requeridas por el programa de necesidades de la Universidad de Castilla-La Mancha para la Facultad de Ciencias de la Salud. Esto supone contar con un parámetro de superficie edificable sobre rasante de 16.000 m² para uso cultural-docente de manera que se aproximen las enseñanzas universitarias a la práctica del Hospital General.

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 38.3 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, 139.2 y 141.2 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.i), 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** el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora en el área de equipamiento público (Hospital), situada entre la Avenida de Madrid y Avenida de la Constitución en Talavera de la Reina (Toledo), previamente a la aprobación definitiva municipal, en cuanto modifica la ordenación urbanística actual del área de equipamiento público del Hospital General Nuestra Señora del Prado y la parcela municipal dotacional contigua, con el fin de hacer viable la construcción e implantación en el ámbito de la Facultad Universitaria de Ciencias de la Salud, aumentando la oferta de estudios universitarios en el Municipio y suponiendo una mejora de la calidad de vida en el barrio dado que la afluencia de estudiantes y profesores generará una mayor necesidad residencial en la zona, lo que beneficiará la construcción de viviendas en todos los solares vacíos del entorno.

Se establecen los, siguientes condicionantes:

- Con respecto a la reserva de suelo con destino dotacional público, se recuerda que la reserva de plazas accesibles debe ser 1 cada 40 según determina el artículo 35 de la Orden 851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- La modificación comporta una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, por lo que en virtud del artículo 39.3 del TRLOTAU, se requiere dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. Con respecto a esta zona verde, en cumplimiento del artículo 24 del RP, se deberá garantizar, entre otras condiciones, su universal accesibilidad, así como la dotación con el

mobiliario urbano y tratamiento acordes con su uso, así como ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, pudiendo reducirse este porcentaje en áreas de juego o saludables de ejercicios. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.

- La modificación altera la calificación de parcelas cuyo destino efectivo precedente ha sido el uso sanitario, por lo que conforme a lo regulado en el artículo 39.6 del TRLOTAU, previa aprobación definitiva, se deberá contar con el informe favorable de la Consejería competente en materia sanitaria en el que se justifique la innecesidad del destino del suelo a tal fin».

3. Calificación urbanística para la “Reforma LAMT 20KV S/C Cierre Líneas Villar de Olalla-Villanueva de los Escuderos”, que discurre por los términos municipales de Cuenca y Villar de Olalla (Cuenca). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 09/22 CU).

D^a. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y contenido 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 afectar a actividades que pretenden ejecutarse en suelos rústicos de reserva y de especial protección de varios términos municipales, uno de ellos capital de provincia.

El objeto de la calificación urbanística es la reforma de la línea aérea de media tensión, 20 kV, y simple circuito que cierra las líneas Villar de Olalla y Villanueva de los Escuderos, para mejorar de esta forma, el suministro de energía eléctrica en la zona. La línea de media tensión en simple circuito, comenzará en el apoyo existente nº 8177 de la L/ 07 Villar de Olalla de la ST Cuenca (nº 3529) y finalizará en el apoyo existente nº 8292 de la L/ Villanueva de los Escuderos. La línea proyectada conecta con el tramo subterráneo existente entre la celda del CR CTRA ALCAZAR (T) 903712003 DE LA LÍNEA L-05 y el entronque A/S existente del apoyo existente nº 8177. Tendrá una longitud de 11.523 metros de los cuales 3.506 metros transcurren por el término municipal de Villar de Olalla, 3.892 metros por la pedanía de Cólliga del término municipal de Cuenca y los 4.125 metros restantes, por la pedanía de Villanueva de los Escuderos del término municipal de Cuenca. Se desmontarán los tramos de líneas aéreas de media tensión comprendidos entre los apoyos existentes nº 8178 y 8291, ambos incluidos.

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística al Proyecto de “Reforma



LAMT 20KV S/C Cierre Líneas Villar de Olalla-Villanueva de los Escuderos”, que discurre por los términos municipales de Cuenca y Villar de Olalla (Cuenca), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y conforme a las siguientes:

Características de la actividad

Uso	Dotacional privado equipamiento energético.
Emplazamiento	Parcelas del término municipal de Cuenca y Villar de Olalla por reforma LAMT 20 KV S/C cierre líneas Villar de Olalla-Villanueva de los Escuderos.
Clasificación del suelo	Suelo rústico de reserva y de especial protección en los términos municipales de Cuenca y Villar de Olalla.
Sup. parcelas	Las reflejadas en los proyectos aprobados.
Sup. Vinculada a calificación	La superficie ocupada por las instalaciones de las parcelas afectadas como se refleja en los proyectos aprobados.
Construcciones	REFORMA LAMT 20 KV S/C CIERRE LÍNEAS VILLAR DE OLALLA-VILLANUEVA DE LOS ESCUDEROS, que discurre por los términos municipales de Cuenca y Villar de Olalla

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Cuenca y Villar de Olalla. Asimismo, **el promotor deberá contar, previamente al inicio de las obras, con la autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Cuenca (Sección de Arqueología), así como con la correspondiente autorización de ocupación de vías pecuarias ante la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en Cuenca.**

Asimismo, los Ayuntamientos correspondientes deberán proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar un canon del 3% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, que se repartirá entre estos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el restante uno por ciento a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en concepto de canon de participación municipal, en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU 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 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 por los Ayuntamientos de Cuenca y Villar de Olalla 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».

4. Calificación urbanística para el proyecto “Ampliación sección LAMT 20 kV Simple Circuito Línea Cherricoca de la Subestación Santanas entre Apoyo 732 y Apoyo 18680”, situada en los términos municipales de Albacete y La Herrera (Albacete). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 62/21 AB).

Continúa la sesión con la exposición del cuarto punto del orden del día por parte de la Ponente, que hace un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, y de la propuesta contenida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión al ubicarse la actuación pretendida en suelos rústicos de reserva y de especial protección de varios términos municipales, uno de ellos capital de provincia.

El objeto de la calificación urbanística es la ampliación de la LAMT 20KV S/C, cuyo punto de origen de la línea será el apoyo existente n.º 732 de celosía, al que habrá que colocar en la derivación aérea nuevas cadenas de amarre formadas por bastones largos sin espiral y forrado de avifauna en cadenas de amarre, de la L CHERRICOCA DE ST SANTANAS, ubicado en el polígono 80 parcela 5, del término municipal de Albacete (Albacete). El punto final será el apoyo existente n.º 18680, de celosía, al que habrá que colocar nuevo armado de derivación aérea, cadenas de amarre formadas por bastones largos sin espiral y forrado de avifauna en cadenas de amarre, de la L CHERRICOCA DE ST SANTANAS, ubicado en el polígono 4 parcela 389, del término municipal de La Herrera (Albacete). La longitud de la línea principal es de 3.072 m.

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del



Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para el proyecto “Ampliación sección LAMT 20 kV Simple Circuito Línea Cherricoca de la Subestación Santanas entre Apoyo 732 y Apoyo 18680”, situada en los términos municipales de Albacete y La Herrera (Albacete), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y conforme a las siguientes:

Características de la actividad

Uso	Dotacional privado equipamiento energético.
Emplazamiento	Parcelas del término municipal de Albacete y La Herrera por Ampliación de la sección de la Línea Aérea de Media Tensión de 20 kV S/C L/CHERRICOCA de la ST SANTANAS, entre AP:738 y AP:18680
Clasificación del suelo	Suelo rústico de reserva y de especial protección en los términos municipales Albacete y La Herrera.
Sup. parcelas	Las reflejadas en los proyectos aprobados.
Sup. Vinculada a calificación	La superficie ocupada por las instalaciones de las parcelas afectadas como se refleja en los proyectos aprobados.
Construcciones	Ampliación de la sección de la Línea Aérea de Media Tensión de 20 kV S/C L/CHERRICOCA de la ST SANTANAS, entre AP:738 y AP:18680, en los términos municipales de Albacete y La Herrera.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos de los Ayuntamientos de Albacete y La Herrera, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, los Ayuntamientos correspondientes 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.
2. Fijar un canon del 3% del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, que se repartirá entre estos en función de la superficie afectada en cada uno de ellos, y el restante uno por ciento a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en concepto de canon de participación municipal, en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR)
3. 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).
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 Albacete y La Herrera 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».

5. Calificación urbanística para construcción de embalse de agua en polígono 21, parcelas 89 y 322, Paraje "Fuente Casica Nueva" en Hellín (Albacete). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 42/22 AB).

Dª. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el 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 se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Hellín un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción de un embalse de 10.820 m², con una capacidad de 34.157 m³. Sustituye a otro existente en parcela 88 contigua, con capacidad de unos 10.000 m³, insuficiente para la dotación acreditada. Se ubica en la finca registral nº 199422 del registro de la propiedad de Hellín (Albacete), donde se acredita una superficie 24.025 m², repartida entre las dos parcelas. Se realiza excavación y terraplenado hasta una altura máxima de 4 m, aliviadero, colocación de lámina impermeabilizante y vallado perimetral de 1,5 m de altura.

A continuación, toma la palabra D. Félix Ruíz Rabadán que pregunta respecto del derecho de captación del agua, a lo que la Ponente responde que aportan inscripción de aprovechamiento en la sección C del Registro de Aguas, con un volumen máximo anual de 227.522 m³ para regadío y de 5.970 m³ para uso ganadero, de fecha 3 de marzo de 2015. Asimismo, D. José Ramón Esteban Luna interviene para indicar que una vez se implante el embalse se debe realizar un plan de prevención para hacer frente a los riesgos de inundación por una posible rotura del mismo y establecer un sistema de alerta a la población de esos posibles incidentes, indicando la Ponente que se hará constar al Ayuntamiento.

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba



el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para la construcción de embalse de agua 34.157 m³ en el polígono 21, parcelas 89 y 322, Paraje "Fuente Casica Nueva" en Hellín (Albacete), situada en los términos municipales de Albacete y La Herrera (Albacete), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y conforme a las siguientes:

Características de la actividad

Uso	Dotación de agua para uso agrícola y ganadero.
Emplazamiento	Polígono 21, parcela 89 (con referencia catastral nº 02037A021000890000ZT) y 322 (con referencia catastral nº 02037A021003220000ZD) en el término municipal de Hellín (Albacete).
Clasificación del suelo	Suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola (subcategoría 54).
Sup. parcelas	Parcela 89: 64.886 m ² Parcela 322: 27.847 m ²
Sup. Vinculada a calificación	Sup. const.: 10.820 m ²
Ocupación	7.630 / 64.886 m ² = 11,76% (parcela 89) 3.190 / 27.847 m ² = 11,45% (parcela 322)
Altura máxima	1,5 m
Retranqueos	10 m a linderos 15 m a eje de camino

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en los informes técnicos que obran en el expediente, tal es el caso del Informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, 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 (Art. 58 del TRLOTAU y 17e) del RSR). En todo caso, que la finca registral afectada se corresponde con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir a los interesados la presentación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (Art. 63.1.2º.1 TRLOTAU y 17 RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (Art. 66.4 del TRLOTAU y 40.4 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 63.1.2ª) 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 RDU, y en la que deberá pronunciarse el Excmo. 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».

6. Calificación urbanística para reforma de LAMT 20 kV s/c L/09 Santa Ana de la ST Santanas, desde apoyo nº 853 hasta apoyo nº 956, en varias parcelas de los Polígonos 96, 501, 512, 513, 514 y 506 en Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 44/22 AB).

Toma la palabra nuevamente D^a. Verónica López Miranzos para exponer el sexto punto del orden del día, haciendo un resumen del objeto y los antecedentes del presente expediente, así como la tramitación y determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que este expediente se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección de capital de provincia. Durante la intervención abandona la sala D. Francisco Javier García Más.

El objeto de la presente actuación es la reforma de un tramo de línea aérea de media tensión de 20 kV denominada L/09 Santa Ana de la ST Santanas, para mejorar la garantía y calidad del suministro eléctrico en el municipio de Argamasón (Albacete) y alrededores. El nuevo tramo comenzará en el apoyo existente nº 853, transcurrirá paralelo a la línea aérea existente, que será desmontada, en dirección suroeste por los parajes "Los Lomos", "Casa Alta", "La Vereda" y "La Capellania", en el término municipal de Albacete, y finalizará en un apoyo objeto de otro proyecto. La línea aérea proyectada tendrá una longitud de aproximadamente 4.428 metros y estará formada por 31 apoyos proyectados. Se desmontará la línea aérea existente formada por 35 apoyos y con una longitud de 4.391 metros.

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para reforma de LAMT 20 kV s/c L/09 Santa Ana de la ST Santanas, desde apoyo nº 853 hasta apoyo nº 956, en varias parcelas



de los polígonos 96, 501, 512, 513, 514 y 506 en Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado, y conforme a las siguientes:

Características de la actividad

Uso	Elementos pertenecientes al sistema energético. Dotacional de equipamiento privado
Emplazamiento	Polígono: 96, Parcelas: 28, 5004 y 5066. Polígono: 501, Parcelas 5002, 13, 15, 16, 17, 18 y 19. Polígono: 512, Parcelas 231, 229, 228, 226 y 221. Polígono: 513, Parcelas 267, 268, 269 y 273. Polígono: 514, Parcelas 275, 296, 297, 300, 301 y 302. Polígono: 506, Parcela 116. en el término municipal de Albacete
Superficie vinculada:	La establecida en el informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete. 26.250 m ²
Clasificación del suelo	Suelo no urbanizable protegido SNUP, tipo CP-3 (agrícola y/o ganadero).
Construcción	La instalación en paralelo de nuevo trazado de línea aérea eléctrica de media tensión de 20 kV simple circuito con 31 apoyos, desde apoyo nº 853 hasta apoyo nº 956.

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, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar un 2% del importe total de la inversión del proyecto en concepto de canon de participación municipal, en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU 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 TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).



- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

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

7. Calificación urbanística para construcción de nave y porches para ganadería caprina en polígono 188, parcela 154, en Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 43/22 CR).

Prosigue su intervención la citada Ponente que da cuenta del séptimo 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 se informa por esta Comisión Regional al ubicarse la actuación pretendida en suelo rústico no urbanizable de especial protección y ser Alcázar de San Juan un municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

El objeto de la presente calificación urbanística es la construcción de una nave con dos porches adosados (122,2 m² cada uno) y un porche exento (58,75 m²) en suelo rústico de especial protección ambiental y cultural, al estar incluido en el ámbito de protección arqueológica B-32 Suerte Peña, de la Carta Arqueológica de Alcázar de San Juan. La estructura se proyecta en pórticos a base de perfilaría de acero laminado sobre cimentación de hormigón armado, con cerramiento de placas de hormigón prefabricado en fachadas y panel sándwich a base de chapa metálica en cubiertas, solera de hormigón armado, puerta corredera y acabado de pintura plástica interior.

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

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

«De conformidad con lo establecido en los artículos 64.4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para la construcción de nave y porches para ganadería caprina, ubicados en la parcela 154 del polígono 188 de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), de acuerdo con las características del proyecto presentado, y conforme a las siguientes:



Características de la actividad

Uso	Ganadero (granja caprina)
Emplazamiento	Polígono 188, parcela 154, con referencia catastral nº 13005A188001540000SR, en el término municipal de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).
Clasificación del suelo	Suelo no urbanizable común
Superficie parcela	16.255 m ²
Superficie vinculada:	1.425,34 m ² (1.002,59 m ² existentes + 422,75 m ² nave y porches)
Ocupación	Sup. const.: 1.425,34 m ² 1.425,34 / 16.255 m ² = 8,77%
Altura máxima	4,20 m a cumbrera
Retranqueos	11 m y 59,13 m > 5 m a linderos 49,45 m a límite > 15 m a eje de camino

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los informes técnicos que obran en el expediente, tal es el caso de la justificación proyectual de las condiciones 2.1 - 2.5 del informe de la Consejería de Desarrollo Sostenible, así como de las exigencias relativas a presencia de técnico competente al inicio de obra para la realización de control arqueológico, autorizado por la Delegación de Cultura, contenidas en el informe emitido por dicho Servicio.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan 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. Autorización provisional para el vallado de terreno en polígono 68, parcelas 367 y 924, en Albacete. Informe según los artículos 172 del texto refundido de la LOTAU y 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Exp. AP 07/22 AB).

Prosigue su intervención la citada Ponente que da cuenta del octavo punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su objeto y tramitación, así como de la propuesta contenida en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que la autorización de usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables en suelo rústico requiere de informe previo y favorable de la Comisión Regional al tratarse de un Municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

Se solicita autorización provisional para realizar una intervención consistente en la instalación de un vallado, colindante con el denominado "Camino Casa de Juárez" y situado a 6 metros del eje del mismo, de unos linderos laterales de las parcelas 367 y 924 del polígono 68 del término municipal de Albacete, en el paraje "Hoya de San Jimeno", clasificadas por el vigente PGOU como suelo urbanizable no programado, precisándose con tal fin la instalación de 250 ml de malla cinegética de 2 metros de altura y postes galvanizados de 2,40 metros, y con objeto de proteger el sondeo, maquinaria y aperos correspondientes a un huerto existente.

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 establecido en el artículo 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, el artículo 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 en el artículo 9.1, letra 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 para realizar una intervención consistente en la instalación de un vallado de unos linderos laterales de las parcelas 367 y 924, del polígono 68, del término municipal de Albacete, en el paraje denominado "Hoya de San Jimeno", de 7.695 m² y 12.929 m² respectivamente, con referencias catastrales números 02900A068003670000JU y 02900A068009240000JT, clasificadas por el vigente Plan General de Ordenación Urbana como suelo urbanizable no programado, por un periodo de cuatro años y sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes que corresponda recabar al Ayuntamiento con carácter previo a la aprobación del proyecto.

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



Acta 9/2022

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

- Su altura máxima no será superior a doscientos centímetros (200 cm.).*
- Será de malla metálica. Los hilos horizontales de la malla guardarán una separación mínima de diez centímetros (10 cm.), excepto en los sesenta centímetros (60 cm.) de la franja inferior que será de veinte (20 cm.). Los hilos verticales de la malla estarán separados entre sí por treinta centímetros (30 cm.) como mínimo.*
- Carecerá de elementos cortantes o punzantes, así como de dispositivos de anclaje de la malla al suelo diferentes de los postes en toda su longitud.*
- No será eléctrico o con dispositivos incorporados para conectar corriente de esa naturaleza.*

El vallado respetará las siguientes alineaciones:

- Seis metros (6 m) al eje del camino*

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

[...]”

Finalmente, se recuerda al Ayuntamiento de Albacete que:

1. 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.
2. 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 y, según consta en el informe técnico municipal: “[...] *la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo (Art. 8.81. PGOU)*”.
3. 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».

9. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución del SUE-05b, “Rafael de la Rica”, del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 17/22 GU).

A continuación, el Vicepresidente primero agradece su intervención al Ponente y cede la palabra a D^a. Elvira Cabanas Plana que pasa a exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo una



Acta 9/2022

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 Guadalajara, 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 la Unidad de Ejecución del SUE-5b, denominado “Rafael de la Rica”, del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, acordada a favor de la mercantil Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L., actualmente Urbas Grupo Financiero, S.A., al quedar acreditada la concurrencia de 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 8 de abril de 2005, 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 8 de abril 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 (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 27 de mayo de 2022, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE-TrLOTAU).

SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE-TrLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Guadalajara 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 27 de mayo de 2022, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a todos los interesados en el procedimiento y se ha emitido informe técnico respecto del estado de los terrenos afectados, con fecha de 22 de agosto de 2022, e informe jurídico sobre las causas de resolución del PAU de fecha 31 de agosto de 2022.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE-TrLOTAU, el plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución de la adjudicación de los PAU y notificar su resolución es de ocho meses desde la fecha del acuerdo de iniciación, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el plazo para resolverlo ha sido objeto de suspensión mediante Decreto de Concejal Delegado nº 2022/6769, de 18 de agosto, por el tiempo que medie entre la petición de los informes previstos en el artículo 114.2. letras c) y d), del Reglamento de la actividad de Ejecución del TrLOTAU,

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

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE-TrLOTAU establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*. En relación a lo expuesto, consta en el expediente certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 25 de agosto de 2022, en la que se hace constar que no se han presentado alegaciones durante el periodo de audiencia concedido, por lo que no resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TrLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos del Sector Público.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Unidad de Ejecución SUE-5b del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento fundamenta la resolución de la adjudicación del presente PAU en el incumplimiento culpable del agente urbanizador de todas las previsiones temporales contempladas en el convenio urbanístico, al no haberse siquiera llegado a iniciar las obras de urbanización, y proponiendo la incautación de la garantía prestada mediante aval, encajando dicho incumplimiento en la causa de resolución contractual recogida en la letra e) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TrLCAP), relativa a la demora en el cumplimiento de plazos por parte del contratista.

A este respecto debe tenerse en cuenta que el artículo 167 del TrLCAP, comprensivo de las causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, excluye específicamente la causa de resolución invocada por el Ayuntamiento como causa resolutoria aplicable a esta última categoría de contratos, por lo que, al menos formalmente, podría cuestionarse su invocación en el procedimiento resolutorio examinado.

No obstante, no puede dejar de tenerse en cuenta que el urbanizador, en cuanto que gestiona indirectamente una función pública por ser, según el artículo 117.1 TrLOTAU, *“[...] el agente*



responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado [...]", participa de la condición de concesionario de un servicio público. También, en cuanto que asume la realización de la obra pública de urbanización, el objeto de su cometido es coincidente con el de un contrato de obras. Así lo ha venido proclamando la jurisprudencia del Tribunal Supremo al señalar que la ejecución urbanística concedida por la Administración municipal a un agente urbanizador "[...] reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras [...]" (entre otras Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de junio de 2007 y 4 de abril de 2012 RJ 2007\4829 y RJ 2012\5681, respectivamente).

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

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

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



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

La obligación contractual principal contraída en el presente caso por la mercantil urbanizadora Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L., hoy Urbas Grupo Financiero, S.A., mediante el convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento el día 30 de septiembre de 2005, expositivo octavo, consistía en iniciar las obras de urbanización del PAU de la Unidad de Ejecución SUE-5b del PGOU de Guadalajara dentro del primer año desde la fecha de aprobación y adjudicación del PAU, producida el día 8 de abril de 2005, y a finalizarlas en el plazo inferior a tres años a contar desde su inicio, esto es, antes del día 8 de abril de 2009. No obstante, el informe técnico municipal, emitido con fecha 22 de agosto de 2022, indica que no consta en el expediente que se suscribiera Acta de Replanteo entre el urbanizador y la Administración actuante, ni tan siquiera solicitud del urbanizador para proceder al levantamiento de la misma, comprobándose, tras girar visita de inspección a los terrenos de referencia, que las obras de urbanización no han comenzado.

Asimismo, en el apartado 5.1 de la Proposición Jurídico-Económica del PAU, el urbanizador se comprometía a presentar el Proyecto de Reparcelación antes del 8 de julio de 2005, esto es, en el plazo de tres meses a contar desde la aprobación y adjudicación del citado Programa. A este respecto, el informe jurídico municipal, de fecha 31 de agosto de 2022, señala que “[...] *no fue hasta enero de 2007 cuando se presentó el proyecto de reparcelación, sobrepasándose el plazo de tres meses establecido en el convenio, y que en el último informe que obra en el expediente al respecto, que data de 25 de marzo de 2009, se informaba el proyecto favorablemente, si bien se advertía del deber de aportar la documentación visada por el colegio oficial correspondiente para poder proceder a su aprobación*”, documentación que, finalmente, no fue aportada por el urbanizador, lo que ha impedido que el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución de referencia no haya sido aprobado hasta la fecha.

Por lo expuesto, habiendo transcurrido sobradamente el plazo de ejecución de las obras de urbanización de referencia sin que ésta se hayan llegado siquiera a iniciar, podemos concluir que ha quedado suficientemente acreditada en el expediente la concurrencia de la causa de resolución del contrato prevista en la letra e) del artículo 111 del TRLCAP, 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.árrafo d).

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

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



Acta 9/2022

En el presente caso, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos) puesto que ni siquiera se han llegado a iniciar las obras de urbanización. Por el contrario, sí procede un pronunciamiento sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

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

En relación con el precepto expuesto, el acuerdo resolutorio adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara, con fecha de 27 de mayo de 2022, establece la procedencia de incautar la garantía depositada por el Agente Urbanizador al entender que existe un incumplimiento culpable del contratista por no haber actuado con la diligencia debida, toda vez que, como indica textualmente el citado informe jurídico municipal, *"constando en el expediente que durante el trámite de audiencia no se ha alegado causa alguna que pudiera justificar la exoneración de responsabilidad del Agente Urbanizador, cabe caracterizar el incumplimiento de la ejecución del PAU del SUE-05B, consecuentemente, como culpable"*.

Sobre la incidencia de este precepto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha puesto de manifiesto en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *"Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: "la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa". En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que "la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato". [] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que "una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada,*



por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines". [] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que "el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".

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

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

10. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución P-16 de las Normas Subsidiarias de Cabañas de la Sagra (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 15/22 TO).

Toma nuevamente la palabra la Ponente para exponer el décimo asunto incluido en el 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 Cabañas 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 del Sector P-16 de las Normas Subsidiarias de Cabañas de la Sagra (Toledo), adjudicando su ejecución a la Agrupación de Interés Urbanístico del P-16 de Cabañas de la Sagra, al quedar acreditada la concurrencia de 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:

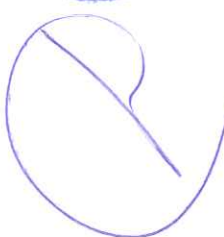
PRIMERA. - Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual pública, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector 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 adjudicó el día 19 de enero de 2005, 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 adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 19 de enero 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 (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 28 de junio de 2022, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE-TrLOTAU).

SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE-TrLOTAU. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Cabañas 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 fecha 28 de junio de 2022, 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 27 de septiembre de 2022, e informe jurídico municipal sobre la resolución del PAU, con fecha 21 de octubre 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 nº 351 de fecha 9 de agosto 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. Constan en el expediente las notificaciones practicadas a los interesados del citado acuerdo de suspensión.

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, el Secretario accidental del Ayuntamiento hace constar, en informe de fecha 9 de agosto de 2022, que han presentado alegaciones al Acuerdo de resolución varios miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico del P-16 de Cabañas de la Sagra, una de ellas de forma extemporánea, en las que no se oponen frontalmente a la tramitación del expediente, concluyendo que no procedería remitir el expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

No obstante, en las alegaciones formuladas por los propietarios integrantes de la AIU se recoge, como se verá con más detalle en el apartado siguiente del presente informe, tanto la voluntad de continuar con la ejecución de la actuación urbanizadora como la oposición a la incautación automática del aval por el Ayuntamiento, por lo que, a efectos de una mayor seguridad jurídica, entendemos que procedería 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 P-16 de las Normas Subsidiarias de Cabañas de la Sagra (Toledo).

Del expediente municipal remitido se constata que el Ayuntamiento de Cabañas de la Sagra, concretamente en su informe jurídico de 22 de junio de 2022, fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en el incumplimiento del urbanizador del plazo de ejecución de las obras de urbanización, según prevé el artículo 114.1, letra d), del RAE-TrLOTAU, *"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 19 de enero de 2005, 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 equivalente a la alegada por el Ayuntamiento para resolver el presente contrato.

Durante el trámite de audiencia concedido al efecto, han presentado alegaciones al Acuerdo plenario de 28 de junio de 2022 las mercantiles Proyectos Sagrafomento, S.L. y Construcciones Menalveco, S.L., así como D. Orlando Díaz Rodríguez, heredero de D. Casiano Díaz Negro, en las que realizan las siguientes manifestaciones de manera resumida:

- Su voluntad expresa a adecuar a la legislación vigente y terminar las obras de urbanización del P-16 en la proporción que obra en el expediente administrativo, en su calidad de socio de la meritada Agrupación o cediendo los derechos que le correspondan mediante precio a un tercero.
- La reserva de acciones legales en orden a la solicitud de devolución de la garantía y/o, en su caso, de la indemnización como propietarios de suelo afectados por las obras de urbanización parcialmente ejecutadas.
- Que existe la obligación de la entidad urbanizadora, tanto jurídica como ética, de finalizar las obras de urbanización del PAU, proponiendo *“un acuerdo escrito entre todos los socios de la misma, vinculante así mismo con la Corporación Municipal para acabar las obras de urbanización no finalizadas solicitándose para su oportuno cumplimiento un nuevo plazo de ejecución”*, o bien a través de la cesión de *“los derechos mediante precio a un tercero [] por escrito para que de esa forma se acabará definitivamente todos los asuntos por resolver siendo aprobado por la Corporación Municipal y de esa manera ser vinculante a todos los efectos legales solicitándose para su oportuno cumplimiento un nuevo plazo de ejecución”*.
- Que es conforme a lo informado por la Secretaría del Ayuntamiento respecto de la incautación de la garantía para hacer frente a las devoluciones y/o indemnizaciones que hubieren realizado aportaciones a la ejecución de la urbanización.

Así mismo, aunque de forma extemporánea, la mercantil Marcor Estudios y Proyectos, S.L., como miembro de la Agrupación de Interés Urbanística urbanizadora, ha presentado alegaciones en las que, si bien no se opone expresamente a la resolución del Programa, manifiesta que la garantía no puede ser incautada de forma automática por el Ayuntamiento como consecuencia de la resolución contractual, debiéndose acreditar para ello que se han producido daños y perjuicios a terceros.

El informe del Ayuntamiento, de fecha de 9 de agosto de 2022, emitido para dar contestación a las alegaciones formuladas manifiesta textualmente, en relación a las presentadas en plazo, que: *“Vista las mismas, para la primera propuesta el Pleno en su momento podrá o no valorar las alternativas propuestas siempre y cuando sean efectivamente presentadas y acreditadas por los interesados no basta con simples conjeturas cuando el Convenio proviene del 13 de julio de 2005 y su plazo de ejecución era de 5 años. En lo que respecta a la segunda alternativa, esta tendría su objeto en lo contenido en el art. 117 del DLeg 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, el agente urbanizador podrá, en cualquier momento y en Escritura Pública, previa autorización de la Administración actuante, ceder su condición en favor de tercero siempre que éste se subroge en todas sus obligaciones frente a la Administración actuante”*. A este respecto, habrá de tenerse en cuenta que según el apartado 3 del artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que *“Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En*



ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido". Y, respecto de la alegación presentada fuera de plazo por uno de los miembros de la entidad urbanística, sobre su oposición a la incautación de la garantía, se expone que "[...] los informes del técnico municipal, tesorería y secretaría aconsejan su incautación habida cuenta primero que no se debería liberar hasta la hipotética adjudicación y suscripción del Convenio correspondiente con un nuevo agente urbanizador previa licitación de la actuación y también para hacer frente a las reclamaciones de los propietarios de terreno de la actuación".

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

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



de su carácter de contrato de obra, en la que serán de aplicación, sin excepción, las causas resolutorias previstas en el artículo 111 de la misma norma.

En consonancia con esta interpretación el propio RAE-TrLOTAU ha venido a recoger posteriormente de forma expresa, y con notable similitud a la regulación que contempla la normativa de contratación, la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales como causa de resolución de la adjudicación del PAU (artículo 114.1, letra d), de dicha norma reglamentaria), salvando así la distorsión que, en cuanto a las causas de resolución de estos, provocaba la remisión única efectuada por la norma urbanística a las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público. En este sentido, la jurisprudencia ha realzado la importancia del cumplimiento de los plazos en el contrato administrativo, por tener este la condición de negocio fijo o negocio a plazo fijo, considerando procedente la resolución de los contratos administrativos cuando se produce un incumplimiento del plazo de ejecución. Así, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de octubre de 2000 [Ar. RJ 2000 8915], expresó que *"la doctrina jurisprudencial de este Tribunal y los dictámenes del Consejo de Estado (por todos, el dictamen núm. 44795 de 13 de enero de 1983 y 1191 de 25 de noviembre de 1993) subrayan que el plazo fijado para el cumplimiento de la prestación contractual, constituye el elemento básico de la relación jurídica establecida, de forma que cuando éste aparece como un elemento relevante, es una determinación esencial que no accesorio 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 municipal, emitido el día 27 de septiembre de 2022, tras girar visita de inspección a los terrenos de referencia, al que acompaña un extenso reportaje fotográfico, se constata que *"El estado general de estas obras de urbanización es de muy avanzado porcentaje de ejecución, que se ve menoscabado por un absoluto y prolongado desuso y abandono, que ha dado lugar a la aparición incontrolada de vegetación, vandalización y deterioro del equipamiento urbano instalado"*, estimando que *"el volumen de obra apto para ser recepcionado por la Administración asciende al 70.74% del total proyectado"*. Asimismo, en dicho informe se indica la existencia de un informe técnico municipal anterior, emitido el día 24 de julio de 2012, en el que se enumeraban y describían las omisiones y deficiencias que impedían la recepción de estas obras de urbanización por parte del Ayuntamiento en dicha fecha.

De igual modo, el informe jurídico municipal de fecha 21 de octubre de 2021 concluye que *"[] del informe y de la documentación que acompaña el expediente, resulta indubitado el incumplimiento del plazo de ejecución de la actuación urbanizadora contenido en el convenio que finalizaba al transcurrir cinco (5) años desde la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, es decir, desde 19 de enero de 2005."*

Por nuestra parte debemos precisar que la obligación contractual principal contraída por la Agrupación de Interés Urbanístico del P-16 de Cabañas de la Sagra, mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento el día 13 de julio de 2005, consistía en iniciar las obras de urbanización en el primer año después de la aprobación y adjudicación del PAU, que se produjo con fecha de 19 de enero





de 2005, y a finalizarlas en el plazo máximo de los cinco años desde su aprobación. A pesar de que no consta en el expediente acta de replanteo que permita determinar el momento en el que se iniciaron las obras, ha quedado acreditado que las mismas dieron comienzo y que han alcanzado un porcentaje de ejecución del 70,74% del total proyectado, según lo indicado por los Servicios Técnicos Municipales, sin que hasta la fecha hayan sido finalizadas, y sin que conste en el expediente, como así lo indica el Secretario-Interventor Accidental del Ayuntamiento de Cabanas de la Sagra en certificado expedido de fecha 21 de octubre de 2022, ningún requerimiento efectuado por el Ayuntamiento al agente urbanizador para la ejecución de la actuación.

Por tanto, podemos concluir que ha quedado justificado en el expediente el incumplimiento de los plazos de ejecución alegado por el Ayuntamiento de Cabañas de la Sagra, 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 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 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.

En el presente caso, 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 consta en el informe técnico municipal, de 27 de septiembre de 2022, *"El estado general de estas obras de urbanización es de muy avanzado porcentaje de ejecución [...] asciende al 70.74% del total proyectado"*. Asimismo, procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

Además de estos efectos previstos en el TrLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyos apartados cuyos apartados 4



Acta 9/2022

y 5 establecen que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada, debiendo el acuerdo de resolución contener, en todo caso, un pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía.

En relación con el precepto expuesto, el Acuerdo de Pleno de 28 de junio de 2022 por el que se incoa expediente de resolución de la adjudicación del PAU del Sector P-16 de las Normas Subsidiarias de Cabañas de la Sagra, por incumplimiento culpable del urbanizador de los plazos contenidos en el convenio urbanístico para la ejecución del mismo, acuerda la incautación de la garantía en virtud del informe de Tesorería del citado Ayuntamiento, de fecha 22 de junio de 2022, incluido como antecedente para acordar la presente resolución contractual, que señala textualmente, en su apartado cuarto, que *"Respecto a la devolución del aval se informa que no procede la devolución de la garantía definitiva constituida mediante el aval por importe de 20.602,00 € dado que existe culpa del Urbanizador por el incumplimiento de plazos del Convenio Urbanístico, debiéndose hacer frente con ese aval hasta el límite del mismo a la posible solicitud de indemnización o devolución que pudiera realizar propietarios de suelo que participaron en los gastos de parte de la ejecución de la urbanización"*.

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*



Acta 9/2022

cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".

Por otro lado, cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 del TrLOTAU determina que "El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella".

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

11. 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. A continuación, expresa su agradecimiento a las Ponentes, por la exposición de los asuntos tratados, a los miembros de la Comisión por su asistencia y a la Decana de la Demarcación de Toledo del Colegio de Arquitectos de Castilla-La Mancha, D^a. Elena Guijarro Pérez, por su disposición y colaboración con la Consejería de Fomento para la celebración de la presente Comisión en su sede, palabras que agradece y reitera, a su vez, la Decana. No habiendo ruegos ni preguntas, ni más asuntos que tratar, da por concluida la sesión, siendo las once horas y treinta y dos minutos del día dieciséis de noviembre de dos mil veintidós.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo. Cristina Gómez Sánchez