

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

D^a. Silvia López Martín, Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

VOCALES:

D^a. Elena Álvarez Texidor, en representación de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, en materia de régimen local y procesos electorales.

D. José María Michelena García, en representación de la Viceconsejería de Medio Ambiente – Dirección General de Calidad Ambiental.

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

D^a. Azucena Hervás Calle, en representación de la Viceconsejería de Cultura y Deportes.

D^a. Fernando Cebrián Gómez, en representación de la Dirección General de Salud Pública.

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

D. Sergio García-Navas Corrales, en representación del Ayuntamiento de Herencia.

D. Ángel Aulló Martínez, en representación de del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

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

D. Serapio Cabañas Páez, en representación del Consejo de Colegio de Aparejadores, Arquitectos

Técnicos, Ingenieros de Edificación de Castilla-La Mancha, experto en materia de ordenación territorial y urbanística.

D. Javier del Cerro Calderón, como Letrado del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades 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.

SECRETARIO:

D. Francisco Javier Granero Sánchez, Técnico Superior de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas y treinta y cinco minutos del día **22 de noviembre de 2023**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.



ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 18 de septiembre de 2023.**
2. **Modificación Puntual nº 59 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/23 AB).
3. **Plan Especial de Ampliación del Cementerio de Isso, en el término municipal de Hellín (Albacete).** Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b y 141.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 21/23 AB).
4. **Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 11 y del Sector 16 de las Normas Subsidiarias de Valmojado (Toledo).** Informe según artículos los 37 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 28/20 TO).
5. **Consulta Previa sobre la viabilidad de una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, en el ámbito denominado “Paraje Loma de Las Lecheras”, en el término municipal de Cuenca.** Informe según los artículos 10, 54.2 y 64.7 del texto refundido de la LOTAU y 13.2 y 36.3 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. AUR 1/23 CU).
6. **Desclasificación de suelo urbanizable no programado del Área A-5 “Carretera de Motilla II” del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca.** Informe según la Disposición Adicional Cuarta del texto refundido de la LOTAU (Exp. DS 2/23 CU).
7. **Calificación urbanística para la instalación de una línea aérea de media tensión de 20 kV, como cierre de la línea “Bujía de STR El Salobral” con la línea “La Humosa de la STR El Salobral”, que transcurre por las parcelas 35, 72, 14, 73, 13, 12, 11, 10, 9, 8 y 7, todas ellas en el polígono 89 del término municipal de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 42/23 AB).
8. **Calificación urbanística para ampliación de zona comercial y adaptación interior para cafetería de un edificio existente, sin uso actual, en un área de servicio de la carretera CM-4006, en la parcela 87 del polígono 10 del término municipal de Bargas (Toledo).** Informe según los artículos 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 47/23 TO).
9. **Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara).** Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 03/23 GU).
10. **Ruegos y preguntas.**

* * *



Antes de proceder a dar cuenta del punto primero del orden del día, D^a. Silvia López Martín, Vicepresidenta Primera de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes y agradece su presencia a la sesión a todos los presentes. En el momento de empezar la reunión se encuentran presentes todos los miembros que han confirmado su asistencia, por lo que, al existir el quorum exigido, la Vicepresidenta primera de la Comisión da paso al estudio del orden del día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 18 de septiembre de 2023.

A continuación, la Vicepresidenta primera da por leída el acta 8/2023, correspondiente a la sesión celebrada el 18 de septiembre de 2023, 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. Modificación Puntual nº 59 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b del Reglamento de Planeamiento (Exp. 19/23 AB).

Seguidamente toma la palabra D^a. Verónica López Miranzos que pasa a exponer el segundo asunto incluido en el orden del día, haciendo un resumen del expediente y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, señalando que este expediente se informa a esta Comisión Regional en fase de concertación administrativa.

La presente modificación afecta exclusivamente al artículo 3.4.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete, relativo a las obras, construcciones o instalaciones permitidas en el suelo no urbanizable común, con el fin de adaptarlo a la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

De acuerdo con el artículo 9.11 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete, que tiene por objeto diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada del PGOU, el artículo 3.4.3 afectado por la modificación pertenece a la primera.



Si bien ya se estaban aplicando como parcela mínima y ocupación máxima las recogidas en la citada Orden de acuerdo con la Instrucción nº1 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento de 25 de mayo de 2017 (D.O.C.M. nº 152 de 7 de agosto de 2023), que concluía que “son directamente de aplicación los requisitos establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento en los municipios con planeamiento general anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/98, LOTAU”, como es el caso del PGOU de Albacete, desde la Gerencia Municipal de Urbanismo se considera necesario que las propias Normas recojan ya de forma clara dicha aplicación.

Por otro lado, y para determinados usos, el mismo artículo 3.4.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU limita la edificabilidad en relación con la ocupación máxima permitida. Dado que esta ocupación máxima se modifica para adaptarse a la ITP, se propone igualmente con esta modificación la actualización de los coeficientes de edificabilidad fijados en el PGOU, ya que mantenerlos tan restrictivos puede inhabilitar o dificultar enormemente la implantación de los usos afectados en suelo rústico, cuando tanto el TRLOTAU como el Reglamento de Suelo Rústico los permiten, siempre buscando un equilibrio entre la protección del suelo rústico y la viabilidad de los usos permitidos en éste.

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

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

« De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.B del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 135.2.b del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo INFORMA el expediente de la Modificación Puntual nº 59 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, que tiene por objeto actualizar las condiciones de los parámetros urbanísticos de aplicación a las construcciones y edificaciones a realizar en suelo rústico a la normativa vigente y, en particular, a la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, modificando para ello, exclusivamente, el artículo 3.4.3 del mismo, relativo a las obras, construcciones o instalaciones en el suelo no urbanizable, con las siguientes consideraciones:

El planeamiento general debe fijar los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico, estableciendo su regulación concreta relativa a las características jurídico-urbanísticas y condiciones morfológicas y tipológicas de los diferentes usos y actividades que puedan emplazarse en el mismo, de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio

y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, el Reglamento de Planeamiento y el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

De igual manera, el Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, especifica que las normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico debe tratar, entre otras cuestiones, el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones particulares de los actos autorizables o permisibles en suelo rústico, determinando, para cada categoría, las condiciones y requisitos, administrativos y sustantivos, que deben reunir los usos, actividades y actos que pueden desarrollarse en las mismas.

Por tanto, se entiende que debe ser el planeamiento el que fije dichas condiciones y requisitos, sin remitirse a otra normativa (en este caso, a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento).

Por otro lado, si bien el objeto de esta modificación, según consta en la memoria justificativa, es la actualización de las condiciones de los parámetros urbanísticos de aplicación a las construcciones y edificaciones a realizar en suelo rústico a la normativa vigente y, en particular, a la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, se observa que se siguen manteniendo algunas limitaciones fijadas por el Plan General de Ordenación Urbana relativas a la edificabilidad en algunos usos, mientras que en otros se modifica este parámetro y en algunos directamente se suprime, a pesar de que en la memoria justificativa se afirma que “es evidente que el parámetro de la edificabilidad debe estar modulado en el Plan General de Ordenación Urbana, de tal manera que permita, de forma coherente, poder realizar edificaciones en suelo rústico, y que no sea inhabilitante para desarrollar los mismos por entrar en contradicción con los parámetros de ocupación”.

A este respecto, se considera que se debería analizar y motivar cada una de las variaciones del parámetro de la edificabilidad máxima efectuadas por la presente modificación puntual respecto a las establecidas en los distintos apartados del artículo 3.4.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.

Tras su aprobación inicial, el Ayuntamiento de Albacete deberá solicitar la aprobación definitiva a la Consejería de Fomento, según disponen los artículos 37 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, y 136.3 del Reglamento de Planeamiento, acompañando dicha solicitud con el documento técnico debidamente diligenciado de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento y copia del expediente administrativo completo, debidamente autenticado.»

3. Plan Especial de Ampliación del Cementerio de Isso, en el término municipal de Hellín (Albacete). Informe según los artículos 10 y 36.2.B del texto refundido de la LOTAU y 135.2.b y 141.1 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 21/23 AB).

A continuación, la Ponente inicia la exposición del tercer asunto del orden del día señalando el objeto y las determinaciones recogidas en el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo y haciendo un resumen del mismo:

El objeto del presente Plan Especial es crear una reserva de suelo dotacional que permita la ampliación del actual cementerio parroquial de Isso, el cual se encuentra próximo a su límite de capacidad.

Puesto que el objeto del presente proyecto es la creación (o ampliación) de reservas de suelo dotacional coincide con las finalidades propias de un Plan Especial, de acuerdo con el artículo 29 del texto refundido de la LOTAU.

Habiendo transcurrido 13 años desde la aprobación del POM de Hellín, el cementerio parroquial de Isso, pedanía que pertenece a ese municipio, ha ido alcanzando el límite de su capacidad. De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 del Decreto 72/1999, de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria, cada municipio contará, al menos, con un cementerio, de características adecuadas a su población de referencia y a los usos y costumbres del lugar. Al respecto, en Hellín existen cementerios en cada pedanía, pero el de Isso está alcanzando el límite de su capacidad, lo que dificulta el cumplimiento del citado artículo, además de generar cierta alarma social en la pedanía.

Por ello, se considera necesario y urgente realizar una ampliación de este cementerio que permita proseguir con los enterramientos en condiciones adecuadas.

El ámbito objeto de este Plan Especial afecta únicamente a la parcela 95 del polígono 80 del término municipal de Hellín, con referencia catastral 02037A080000950000ZE.

Esta parcela es colindante con el actual cementerio parroquial de Isso, que está clasificado como sistema general en suelo urbano, tiene una superficie de 5.410 m² según catastro y está clasificada como suelo rústico de reserva según el Plan de Ordenación Municipal vigente. De carácter agrario, actualmente se encuentra en desuso y libre de edificaciones, por lo que se propone su clasificación como suelo urbano y su calificación como sistema general de equipamiento para posibilitar la ampliación del cementerio mencionado.

El acceso al cementerio actual se realiza por una vía asfaltada, denominada Cerro Méndez, que circunda la pedanía de Isso por el suroeste. El acceso a la ampliación propuesta se realizará a través de otra vía asfaltada perpendicular a la anterior, aunque también se prevé que pueda efectuarse a través del cementerio actual, abriendo un paso a tal efecto.

Según la memoria del documento técnico, “el actual cementerio dispone de suministro y evacuación de agua, en cantidad suficiente para el uso”, según informe de AQUALIA que no se ha aportado y “no

precisa disponer de suministro eléctrico”, cuestión que debe justificarse, ya que el mismo debería ser necesario, al menos, para el alumbrado público.

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

Interviene a continuación D. Serapio Cabañas Páez, en representación del Consejo de Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos, Ingenieros de Edificación de Castilla-La Mancha, experto en materia de ordenación territorial y urbanística, interesándose por el posible derecho a indemnización de las edificaciones existentes que quedaran en situación de fuera de ordenación. Esta cuestión es contestada por la ponente.

Señala asimismo D. Ángel Aulló Martínez, en representación de del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, si la tramitación de la modificación puede condicionarse a la tramitación de los correspondientes expedientes de disciplina a lo que la ponente responde que, al por tratarse de procedimientos diferentes, no procede.

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

« De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2.B del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 135.2.b, al que remite el artículo 141.1, del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA**, en fase de concertación interadministrativa, el Plan Especial de ampliación del cementerio de Iiso en la parcela 95 del polígono 80 del municipio de Hellín, con las siguientes consideraciones:

- De acuerdo con el artículo 39.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Plan Especial debe considerar e incluir todas las obras de urbanización necesarias para que la parcela propuesta como ampliación del cementerio adquiera la condición de solar. Además, al calificarse la misma como sistema general, también debe especificar el modo de obtención del suelo y de ejecución del éste.
- De conformidad con los artículos 42 y 43 del Decreto 72/1999, de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria, y sin perjuicio de lo que informe al respecto la Consejería de Sanidad, el emplazamiento de la ampliación de cementerios deberá establecer una zona de protección de 50 metros de anchura en todo su perímetro, libre de toda clase de construcción, excepto zonas ajardinadas y edificios destinadas a usos funerarios, lo que se deberá indicar en el Plan Especial para su consideración en el desarrollo del sector ISSO-4.



- En virtud del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, sólo pueden elaborar y promover Planes Especiales los Municipios, o el resto de Administraciones Públicas cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística. Por tanto, entendiendo que en este caso el promotor es el Ayuntamiento de Hellín, se debe corregir la documentación en la que figura como promotor la Parroquia Santiago Apóstol de Isso.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 30 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se debe incluir en la memoria del Plan Especial un Informe de Sostenibilidad Económica en el que se ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- Según lo establecido en el artículo 39.9 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación del Plan de Ordenación Municipal.
- Finalmente se hace constar que en determinados documentos del expediente administrativo se ha detectado un error en la referencia a la parcela afectada por el Plan Especial, al indicar la parcela 45 del polígono 80, cuando en realidad se trata de la parcela 95 del mismo polígono, cuestión que debe subsanarse, sobre todo a los efectos de la información pública del expediente.

El Ayuntamiento, una vez concluida la redacción del documento, considerando las observaciones realizadas en el presente informe, así como las efectuadas por el resto de Administraciones sectoriales afectadas, en su caso, proseguirá su tramitación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (135 del Reglamento de Planeamiento).

Tras la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Hellín, se deberá remitir a esta Consejería de Fomento el documento técnico debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda, así como el expediente administrativo completo, interesando su aprobación definitiva.»

4. Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 11 y del Sector 16 de las Normas Subsidiarias de Valmojado (Toledo). Informe según artículos los 37 y 39.3 del texto refundido de la LOTAU y 120.5 y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 28/20 TO).

D^a. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo:

La modificación planteada responde a una exigencia de interés público como es la ampliación del centro escolar existente y afecta a los ámbitos correspondientes a los sectores 11 y 16 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valmojado, que actualmente se encuentran urbanizados y con recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento. Se trata, por tanto, de suelo urbano consolidado.

El centro escolar ocupa actualmente la parcela de equipamiento dotacional del sector 11, de 6.810 m² de superficie y la parcela dotacional de 960 m² colindante, resultante de la modificación mencionada anteriormente. La zona verde del sector 11 linda con estas parcelas y tiene una superficie total de 8.513 m².

La parcela dotacional del sector 16, situada a 800 metros del centro escolar, tiene una superficie de 2.074,92 m² y actualmente se encuentra libre de edificaciones.

La modificación proyectada contempla la permuta de parte de la zona verde del sector 11 (2.074,92 m²) por una superficie idéntica de la zona dotacional del sector 16, aumentando así la superficie dotacional del sector 11 para hacer posible la ampliación del centro escolar CEIP Santo Domingo de Guzmán solicitada por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Los estándares de calidad urbana se mantienen, ya que no varía la superficie dotacional total en ninguno de los dos ámbitos afectados, si bien disminuye la superficie de zona verde en el sector 11, aumentando la superficie de equipamiento en la misma proporción para posibilitar la ampliación del colegio, lo que provoca la reducción de la misma superficie de equipamiento en el sector 11 y la ampliación de la zona verde en el mismo, mejorando las características morfológicas de ésta y permitiendo un mejor uso y disfrute por parte de los ciudadanos, de acuerdo con el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento. Dichas características se mantienen igualmente en la zona verde del sector 16.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

« De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 120.5 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de

regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 11 y del Sector 16 de las Normas Subsidiarias de Valmojado, consistente en la permuta de parte de zona verde del sector 11 con parte de suelo dotacional del sector 16 para ampliación de centro escolar existente, de forma previa a su remisión para dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, ya que se mantienen los estándares de calidad urbana, al no variar la superficie dotacional total en ninguno de los dos ámbitos afectados, y, aunque disminuye la superficie de zona verde en el sector 11, aumentando la superficie de equipamiento en la misma proporción para posibilitar la ampliación del colegio, lo que provoca la reducción de la misma superficie de equipamiento en el sector 11 y la ampliación de la zona verde en el mismo, se mejoran las características morfológicas de esta última, permitiendo un mejor uso y disfrute por parte de los ciudadanos, de acuerdo con el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento.

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, 136.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 11 y del Sector 16 de las Normas Subsidiarias de Valmojado previamente a su aprobación definitiva por la persona titular de la Consejería de Fomento, una vez obtenido el preceptivo dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.»

5. Consulta Previa sobre la viabilidad de una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, en el ámbito denominado “Paraje Loma de Las Lecheras”, en el término municipal de Cuenca. Informe según los artículos 10, 54.2 y 64.7 del texto refundido de la LOTAU y 13.2 y 36.3 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. AUR 1/23 CU).

A continuación, la Ponente inicia la exposición del quinto asunto del orden del día señalando el objeto de la actuación de acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo:

Se pretende llevar a cabo una nueva actuación urbanizadora con la delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable de uso global terciario comercial y hotelero, a desarrollar en Suelo Rústico de Reserva, con objeto de atender la contrastada demanda de este uso existente en la ciudad de Cuenca, que no puede ser satisfecha en ninguno de los sectores previstos por el vigente Plan General de Ordenación Urbana dado que no existe disponibilidad de suelo urbanizable de uso terciario en el planeamiento vigente.



Se constata la presencia del uso industrial, similar en superficie al residencial, y la ausencia de usos terciarios en el núcleo urbano compacto, apareciendo sólo como uso compartido con el residencial en el borde del término municipal, en la zona del Pinar de Jábaga (sector A-2). Esto permite afirmar la imposibilidad de llevar a cabo la implantación de las actividades pretendidas en ninguno de los sectores previstos hoy por el planeamiento, con sus actuales usos globales.

Los terrenos objeto de la actuación urbanizadora pretendida están ubicados al norte del núcleo urbano de Cuenca, en el paraje conocido como “Loma de las Lecheras” comprendidos, grosso modo, entre el camino Rey por el norte, el camino de Nohales por el sur, ambos de dominio público y titularidad municipal, el Convento de las Carmelitas Descalzas y diversas parcelas del polígono 83 por el oeste, y la calle Pedro Almodóvar por el este.

El área se encuentra en una posición estratégica, muy próxima al campus de la Universidad de Castilla La Mancha y al Centro Comercial “Alcampo” y al área terciaria-industrial existente junto a él, destacando la presencia de importantes infraestructuras en las proximidades, como son la autovía A-40, ubicada unos 300 m al sur, y la carretera CM-2110, ubicada unos 150 m al oeste.

Los terrenos objeto de la pretendida actuación urbanizadora presentan una topografía ondulada en pendiente con dirección NO-SE y tienen una superficie total de 79.898,00 m².

La consulta objeto del presente informe se formula en virtud de los artículos 64.7 del texto refundido de la LOTAU y 36.1 del Reglamento del Suelo Rústico, que establecen que los particulares interesados deberán someter a consulta previa del Municipio las actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva que se prevén en el número 2 del artículo 54, a fin de que se pronuncie sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que se pretende llevar a cabo, enlazando con lo establecido en el Art. 103.1 del referido texto refundido de la LOTAU y con estricta sujeción a lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39.

En cumplimiento de los citados artículos, se ha constatado que la documentación presentada por la interesada especifica los siguientes extremos:

- Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone, cuya delimitación geométrica cumple las condiciones fijadas por los artículos 24.1c) del texto refundido de la LOTAU y 28 del Reglamento de Planeamiento, con las salvedades que se especifican en la conclusión.
- Propuesta de parámetros urbanísticos que define el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificado en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, conforme a lo establecido en la letra g) del artículo 9.1 del Reglamento del Suelo Rústico, y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.

- Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.
- Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con la que cuenta para el desarrollo de la actuación.
- Informe de sostenibilidad económica de la actuación, con especial referencia a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones, a la puesta en marcha y prestación de servicios públicos correspondientes, así como a la conservación de las obras de urbanización.
- Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen, conforme a lo regulado en el artículo 39.4 del texto refundido de la LOTAU.

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 64.7 y 54.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, en los artículos 36 y 13 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, 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 la consulta previa sobre la viabilidad de una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, en el ámbito denominado “Paraje Loma de Las Lecheras”, en el término municipal de Cuenca, considerando acreditado el contenido de los artículos 64.7 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 36 del Reglamento de Planeamiento, salvo las siguientes cuestiones que se establecen como condicionantes y cuyo cumplimiento, en todo caso, deberá justificarse con carácter previo a la resolución del Pleno del Ayuntamiento:

- De igual forma que se analiza en el supuesto de los suelos clasificados como urbanizables, deberá justificarse que ninguno de los suelos ya hoy clasificados como urbanos no consolidados cumpliría con los requisitos necesarios para la implantación de la actividad pretendida.
- En cumplimiento de los artículos 24.1 c) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 28 del Reglamento de Planeamiento, de los que se hace eco el apartado 2.a) del art. 36 del Reglamento del Suelo Rústico, deberá revisarse la



delimitación oeste del ámbito, que deberá determinarse en todo caso por relación al viario o a otros elementos definitorios como elementos fisiográficos de relevancia, prohibiéndose su delimitación con exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

- Con respecto a la Propuesta de ordenación a nivel de Avance del Plan de Ordenación Municipal de Cuenca que, con fecha 13 de junio de 2023 tuvo entrada en la Sede Electrónica de la Consejería de Fomento para la preparación de la concertación interadministrativa, en aplicación de lo dispuesto en los arts. 10 y 36.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el art. 132 del Reglamento de Planeamiento, deberá armonizarse la actuación pretendida con el trazado del eje de revitalización urbana comercial y de centralidad funcional de Carretería- Hermanos Becerril, que proponía un área específica de actuación para la reactivación económica y la reactivación del zócalo terciario en la calle Carretería, adoptando medidas para dinamizar este espacio como una centralidad fácilmente accesible para los habitantes de la ciudad y turistas, y que podría verse comprometido con la instalación de la superficie comercial prevista, por lo que deberá justificarse que ésta no contribuye a introducir efectos perversos en la estructura comercial tradicional, que es uno de los ingredientes de la diversidad y complejidad de la ciudad compacta.
- Se establecen aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo, con objeto de garantizar la especial participación pública en las plusvalías generadas con la nueva actuación urbanizadora, de conformidad con lo regulado en los artículos 39.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 36.2 f) del Reglamento del Suelo Rústico. A tales efectos, se ofrece alcanzar el 16,5%, esto es, 4.664,40 uas (equivalentes a 4.664,40 m²c al no establecerse coeficientes de ponderación). No obstante, se deberá justificar esta aportación suplementaria en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación.
- Finalmente se hace constar que, conforme a lo establecido en el artículo 10.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para que se entienda justificado ante esta Consejería la efectiva realización del trámite de concertación interadministrativa respecto del resto de Administraciones Públicas, deberán ser incorporados al expediente, además de las obrantes, copia de las solicitudes de informes de concertación interadministrativa, como mínimo, a las siguientes Administraciones:
 - Confederación Hidrográfica del Júcar.
 - Área Técnica de Infraestructuras del Agua de Castilla La Mancha
 - Consejería de Bienestar Social.
 - Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.



- Además, la Disposición adicional primera del Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos», del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo, establece dotaciones mínimas de la estructura para la recarga del vehículo eléctrico en edificios o estacionamientos de nueva construcción y en vías públicas. En la vía pública, deberán efectuarse las instalaciones necesarias para dar suministro a las estaciones de recarga ubicadas en las plazas destinadas a vehículos eléctricos que estén previstas en el Planes de Movilidad Sostenible supramunicipales o municipales. Los nuevos viales propuestos cuentan con aparcamientos, de los cuales, como mínimo, 2 plazas dispondrán de una estación de recarga eléctrica, cumpliendo lo regulado en el artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables.

Se recuerda al Ayuntamiento que, en cumplimiento del artículo 64.7 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 36.4 del Reglamento del Suelo Rústico, tras someter la consulta previa a información pública y al trámite de concertación interadministrativa y valorar la pertinencia y necesidad de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, y las circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, resolverá motivadamente mediante acuerdo plenario sobre la viabilidad de la actuación estableciendo, en caso de que se pronuncie en sentido positivo, los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras exteriores existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y advirtiéndole la necesidad de someter la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora al procedimiento del número 3 de su artículo 38 y demás disposiciones concordantes de la legislación urbanística vigente de aplicación, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento.»

6. Desclasificación de suelo urbanizable no programado del Área A-5 “Carretera de Motilla II” del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Informe según la Disposición Adicional Cuarta del texto refundido de la LOTAU (Exp. DS 2/23 CU).

D^a. Verónica López Miranzos pasa a exponer el siguiente asunto incluido en el orden del día haciendo un resumen del expediente, de sus determinaciones y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo:

El objeto de la actuación se centra en desclasificar el Área A-5 de Suelo Urbanizable No Programado del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, sobre los cuales se preveía un desarrollo urbanístico e industrial que finalmente no se ha producido, dotándolos de una clasificación y un uso acorde con su

carácter rural compatible y coherente con el paisaje y las circunstancias territoriales y sociales en las que se enmarca.

A fecha de hoy el sector no se ha programado ni se ha iniciado trámite alguno para su programación desde su clasificación por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca en 1995, motivo por el que, habiendo transcurrido casi veintiocho años desde la aprobación del citado Plan General, se propone su desclasificación fundamentado en el descenso de la población y de las tasas de actividad y empleo en el término municipal de Cuenca, así como en la baja incidencia del sector industrial en la economía municipal que se basa fundamentalmente en los sectores primario y terciario, por lo que las expectativas de desarrollo de este suelo son nulas a día de hoy.

A tales efectos se hace constar la existencia de suelo vacante en el colindante polígono industrial (Área A-3 “Carretera de Motilla I” (SEPES), ya urbanizado, así como la existencia de diversos sectores en el municipio de uso característico industrial que no se han desarrollado, por lo que la desclasificación del A-5 no supondría la desaparición de la oferta de suelo para uso industrial.

El ámbito de Suelo Urbanizable No Programado objeto de desclasificación está constituido, según Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, por el Sector coincidente con el Área de Reparto A-5 “Carretera de Motilla II”, de uso característico industrial, con una superficie de 13,6 Has., y con un aprovechamiento lucrativo de 54.000 m² de uso industrial.

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 la Disposición Adicional Cuarta del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha y y en virtud de la competencia atribuida a la Comisión Regional en la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo INFORMA FAVORABLEMENTE la desclasificación del Área de Reparto A-5 “Carretera de Motilla II” del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, incoada por el Ayuntamiento de la localidad, al concurrir los requisitos previstos en la Disposición Adicional Cuarta del TRLOTAU.

No obstante, en cumplimiento del artículo 10.1.a) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, deberá cumplirse el trámite de consulta a los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones públicas afectadas, entre otras:

- Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Cuenca.
- Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.
- Confederación Hidrográfica del Júcar.



Además, deberá adjuntarse al expediente obrante en esta Consejería, certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre sometimiento a información pública por plazo de veinte días, con simultánea audiencia a los titulares de derechos reales sobre los terrenos afectados y contestación a las alegaciones que en su caso se hubieran presentado.

Finalmente, se recuerda que los planos de ordenación aportados deberán incluir la categorización establecida para el Suelo Rústico propuesto y que, en todo caso, en virtud del artículo 39.9 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el documento técnico que definitivamente se apruebe deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor a fin de reemplazar la antigua documentación.»

En relación con este punto del orden del día, interviene a continuación D. Serapio Cabañas Páez, en representación del Consejo de Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos, Ingenieros de Edificación de Castilla-La Mancha, experto en materia de ordenación territorial y urbanística, interesándose por el estado en el que quedan las dos pequeñas edificaciones ubicadas en el ámbito de la modificación y si las mismas disponen de servicios urbanos a lo que la ponente responde que no los precisan por tratarse de dos pequeños almacenes.

7. Calificación urbanística para la instalación de una línea aérea de media tensión de 20 kV, como cierre de la línea “Bujía de STR El Salobral” con la línea “La Humosa de la STR El Salobral”, que transcurre por las parcelas 35, 72, 14, 73, 13, 12, 11, 10, 9, 8 y 7, todas ellas en el polígono 89 del término municipal de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 42/23 AB).

Continúa su intervención D^a. Verónica López Miranzos con el punto 7 del orden del día, señalando el objeto, tramitación y determinaciones del expediente de acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo:

De acuerdo con la documentación presentada, se tiene la necesidad de realizar un cierre de líneas aéreas de media tensión de 20 Kv en simple circuito con conductor 100-AL 1/17-ST1A, cuyo proyecto se denomina “L.A.M.T. 20 KV S7C CIERRE DE LÍNEAS L/ BUJÍA DE STR EL SALOBRAL CON L/ LA HUMOSA DE LA STR EL SALOBRAL”. De esta forma se pretende asegurar el suministro eléctrico de la zona con la posibilidad de alimentar desde dos líneas diferentes, mejorando el suministro de energía eléctrica en el término municipal de Albacete y, concretamente, en la pedanía de El Salobral y sus alrededores.

El punto de origen será un nuevo apoyo en sustitución del apoyo existente nº17580 de la L/Bujía de la STR El Salobral, ubicado en la parcela 35 del polígono 89, y el punto final será un nuevo apoyo en sustitución del apoyo existente nº7552 de la L/ La Humosa de la STR El Salobral, ubicado en la parcela 7 del polígono 89 del término municipal de Albacete.

La longitud total de la línea es de aproximadamente 1455 metros, y toda ella discurre dentro del municipio de Albacete, por las parcelas 35, 72, 14, 73, 13, 12, 11, 10, 9, 8 y 7 de dicho término municipal, afectando a los parajes “VIÑAS DE LA QUEBRADA”, “LAS LOMAS” y “SUERTES CAMINO CHINCHILLA”.

El presupuesto asciende a la cantidad de 51.269,32 euros.

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 el artículo 64.4 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, en el artículo 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y en el artículo 9.1, letra 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 solicitada para los usos del proyecto informado, **CONDICIONADA** a la aportación del Certificado de Secretaría de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Vivienda de Albacete relativo a la presentación de alegaciones durante el periodo de exposición pública y a la contestación a las mismas, en su caso, y de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Características de la actividad:

Uso	Dotacional de equipamiento: infraestructura energética
Emplazamiento	Polígono 89, parcelas 35, 72, 14, 73, 13, 12, 11, 10, 9, 8 y 7
Superficie vinculada:	8.672 m2
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP CP-3)
Construcción	Línea aérea de media tensión de 20 kV, como cierre de la línea “Bujía de STR El Salobral” con la línea “La Humosa de la STR El Salobral

Condiciones para su materialización:

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1. Actualizar la autorización para realizar las obras de cruce aéreo de línea eléctrica con el cauce del barranco de las Quebradas por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, ya que la obtenida, con fecha de 6 de junio de 2019, establecía como condición el plazo de un año a partir del día siguiente al de su notificación a la persona solicitante para la ejecución de estas obras.**
- 2. 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 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 17 del Reglamento del Suelo Rústico). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.**
- 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 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 17 del Reglamento del Suelo Rústico).**
- 4. Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del Reglamento del Suelo Rústico).**
- 5. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 40 del Reglamento del Suelo Rústico).**
- 6. 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 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.»



8. Calificación urbanística para ampliación de zona comercial y adaptación interior para cafetería de un edificio existente, sin uso actual, en un área de servicio de la carretera CM-4006, en la parcela 87 del polígono 10 del término municipal de Bargas (Toledo). Informe según los artículos 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico (Exp. SR 47/23 TO).

Continúa la ponente con la exposición del octavo punto del orden del día, haciendo un resumen del mismo y del informe emitido por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo:

Se solicita calificación urbanística para ampliación de zona comercial y adaptación interior para cafetería de un edificio existente sin uso actual en un área de servicio de la carretera CM-4006, en el polígono 10, parcela 87 del término municipal de Bargas (Toledo).

El objeto de la actuación es la ampliación de la zona comercial y la adaptación de un edificio existente que se utilizaba como garaje de camión, pero sin uso actual, a cafetería, con el fin de mejorar, modernizar y ampliar el negocio.

El área de servicio donde se va a realizar la misma se encuentra en la parcela 87, del polígono 10, del municipio de Bargas, y da servicio a la carretera CM-4006. De acuerdo con las Normas Subsidiarias vigentes, la parcela en la que se ubica dicha área de servicio está clasificada como suelo rústico de reserva, si bien, al ser colindante con la carretera citada está afectada por la misma, de manera que las zonas de dominio público y servidumbre deben clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, de acuerdo con la disposición adicional 2º del Reglamento del Suelo Rústico. No obstante, las edificaciones objeto de calificación se encuentran fuera de la línea límite de edificación. La parcela tiene una superficie total de 8.325 m².

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente. La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes **ACUERDA**:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 65.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, en el artículo 37.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y en el artículo 9.1, letra r), 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 solicitada, CONDICIONADA a la aportación, por parte del Ayuntamiento, del certificado de Secretaría relativo a la presentación de alegaciones durante el periodo de exposición pública y a la contestación a las mismas, en su caso, y de acuerdo con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

Uso	Dotacional: servicios integrados en áreas de servicio.
Emplazamiento	Parcela 87 del polígono 10 en el término municipal de Bargas (Toledo).
Clasificación del suelo	Suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras y equipamientos.
Sup. Vinculada a calificación	La que contempla el proyecto como necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales.
Aprovechamiento	Ampliación de zona comercial y adaptación interior para cafetería de un edificio existente sin uso actual en el área de servicio.

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas en el proyecto y la de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Bargas (Toledo), de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

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 (artículo 58 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 17 del Reglamento del Suelo Rústico). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 17 del Reglamento del Suelo Rústico).
3. Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 33 del Reglamento del Suelo Rústico).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 40 del Reglamento del Suelo Rústico).

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 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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 Bargas (Toledo) 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.»

Interviene a continuación D^a. Azucena Hervás Calle, en representación de la Viceconsejería de Cultura y Deportes, a efectos de comprobar si se trata de un expediente de Toledo dado que en la presentación proyectada aparece Albacete. La Ponente confirma que se trata de un error, y el expediente efectivamente corresponde a Toledo. Asimismo, y en relación a este expediente, se señala por la Sra. Hervás que el informe del órgano competente en materia de cultura ya está emitido.

9. Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 03/23 GU).

En este momento, y durante toda la exposición y votación de presente punto del orden del día, D. Angel Aulló Martínez abandona la sala, puesto que la empresa donde realiza su actividad laboral está desarrollando trabajos en los Sectores en cuestión.

Por parte de la Vicepresidenta Primera de la Comisión, se cede la palabra a D^a. Elvira Cabanas Plana, para continuar con la sesión, la cual hace una exposición del objeto y consideraciones jurídicas contenidas en el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento de Suelo y Apoyo Urbanístico de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, indicando que el expediente ha sido remitido a la Consejería de Fomento al objeto de que, con carácter previo a su resolución por el Ayuntamiento de Chiloeches (Guadalajara), se emita por esta Comisión el informe preceptivo previsto en el artículo 110.3 del texto refundido de la LOTAU.

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

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 110.3 b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de



la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha en Castilla La Mancha, artículo 75 b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la ampliación en 24 MESES del plazo de ejecución material del PAU de los Sectores 1 y 2 y SG-2 del POM de Chiloeches (Guadalajara), solicitada por “HERCESA INMOBILIARIA, S.A.”, al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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

El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, normativa aplicable por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en su artículo 117 como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 LOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

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

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

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa de contratación del sector público. Así, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley

9/2017, de 26 de febrero, de Contratos del Sector Público (LCSP), los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Teniendo en cuenta que el PAU objeto de informe se aprobó y adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 2 de mayo de 2007, resulta aplicable al régimen de prórrogas del PAU el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

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

De acuerdo con el principio tempus regit actum, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente en la fecha de su solicitud, es decir el 19 de junio de 2023. No obstante, al margen de la exigencia de que exista previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al acuerdo municipal de ampliación de plazos, ni el actual TrLOTAU ni el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE) han previsto un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual estando dicho procedimiento regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP) cuyo artículo 100 que:

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

En el caso que nos ocupa, como hemos puesto de manifiesto en los Antecedentes del presente informe, con fecha de 10 de noviembre de 2021, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informó favorablemente la ampliación del plazo de ejecución material del PAU de referencia en 24 meses, aprobándose la citada ampliación de plazos por el Pleno del Ayuntamiento de Chiloeches en sesión de 1 de diciembre de 2021. Los plazos de la citada ampliación deben computarse desde la fecha de finalización del plazo de ejecución establecida en el 4 de diciembre de 2021, por lo que al haberse acordado la ampliación del plazo por 24 meses más el contrato estaría vigente hasta el 4 de diciembre de 2023.

Con base en todo ello, cabe afirmar que el plazo de ejecución del Programa aún no ha concluido y, por ende, la solicitud de prórroga del urbanizador ha de entenderse presentada dentro del plazo reglamentariamente establecido.

Asimismo, debe destacarse que consta en el expediente tramitado certificado de 25 de septiembre de 2023 en el que respecto al procedimiento seguido para la tramitación de la ampliación de plazo solicitada señala: *“En relación con el expediente que se está tramitando en este Ayuntamiento sobre prórroga del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1, 2 y SG-2 del POM, interesada por Hercesa Inmobiliaria, S.A, ha permanecido expuesto al público durante un plazo de veinte días contados desde el siguiente a la inserción de anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 155 de fecha 14 de agosto de 2023 y en el periódico Nueva Alcarria. Durante dicho plazo NO se han presentado alegaciones ni observaciones al respecto.”*.

Finalmente, y en cuanto al requisito previsto en el artículo 100 RGTrLCAP respecto a la ausencia de imputabilidad al contratista de los motivos que originan el retraso en la ejecución de las obras, tanto en el informe de Secretaría como en el de los Servicios Técnicos Municipales se confirma la existencia de los motivos alegados por el Urbanizador en su solicitud en la que asimismo se justifica la ausencia de culpa del agente urbanizador respecto las causas que motivan el retraso en la ejecución y las diferentes actuaciones llevadas a cabo para dar solución a las mismas. La concurrencia de las causas alegadas y el carácter ajeno de las mismas a la conducta del Agente Urbanizador se asume en los informes municipales. En este sentido, se señala en el informe técnico de fecha de 25 de julio de 2023 que: *“se considera que debido a las causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se podría conceder la prórroga del plazo de ejecución del PAU de los Sectores 1, 2 y SG-2 del POM solicitada amparados en el artículo 110.3 b) del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero.”*. Asimismo, en el informe de Secretaría, después de analizar de manera pormenorizada las actuaciones llevadas a cabo por el Agente Urbanizador en relación con la ejecución del Programa, se concluye respecto a la solicitud de ampliación de plazos formulada que: *“A la vista de estos hechos, se comprueba la existencia de los motivos que sirven de justificación a la solicitud formulada por el agente urbanizador.”*.

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

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

1.- Situación de morosidad en lo que respecta a los gastos de urbanización del Sector 2 y del SG-2: argumenta el Agente Urbanizador que la grave situación de morosidad generada desde el inicio del desarrollo urbanístico por quien ha ostentado la titularidad de la mayoría del suelo del ámbito ha sido

puesta de manifiesto ante el Ayuntamiento y acreditada en diversos expedientes administrativos como causa reconocida de desequilibrio económico y barrera para el normal desarrollo de este Programa. Señala asimismo que esta circunstancia no sólo ha obstaculizado gravemente el desarrollo en su aspecto económico, sino también en el aspecto de viabilidad técnica y comercial del Polígono por cuanto la constante oposición por parte del propietario mayoritario ha impedido de facto que se pudiera llevar a cabo de forma pacífica la reordenación de los suelos del Sector 2. No obstante lo anterior, señala el Agente Urbanizador que han conseguido alcanzar un acuerdo con el propietario mayoritario para la transmisión de sus suelos lo que pone fin a los obstáculos hasta el momento presentados. Este acuerdo, señalan, deja patente el compromiso del Agente Urbanizador por continuar y cumplir con todas las obligaciones inherentes al desarrollo urbanístico de referencia.

2.- Reordenación territorial parcial en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora: se señala la íntima conexión de esta causa con la precedente por cuanto la citada reordenación del ámbito ha sido objeto de la oposición por parte del propietario mayoritario, cuestión esta que se ha solventado con el acuerdo alcanzado con el mismo. Se pone de manifiesto por el Agente Urbanizador que la demanda actual de suelos en el Corredor del Henares no encuentra respuesta en la configuración del Sector 2, siendo por ello imprescindible para la implantación de actividades en el municipio la adaptación de la configuración física a una que ofrezca parcelas de mayores dimensiones y sirva de complemento a la oferta de suelos industriales que prevé el Sector 1 dentro del mismo PAU. Señala asimismo que el grado de urbanización actual de los terrenos del Sector 2 (cercano al 49%) es idóneo para, una vez aprobados los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión, se lleve a cabo una ejecución con unos plazos más reducidos, siendo necesaria la ampliación solicitada para poder llevar a cabo todo este procedimiento urbanístico y de ejecución que estiman, de acuerdo al planning aportado en 48 meses.

3.- Concreción de las infraestructuras exteriores de conexión de los Sectores 1 y 2: en este sentido, en la solicitud formulada, se aclara que tanto el POM como el convenio urbanístico suscrito imponen al Agente Urbanizador la obligación de asumir proporcionalmente con otros sectores del municipio, una serie de infraestructuras de conexión a las redes generales del municipio que, a día de hoy, siguen sin estar definidas ni técnica ni económicamente por parte de las Administraciones responsables de las mismas lo que ha provocado la imposibilidad de que el Agente Urbanizador pueda dar cumplimiento y finalizar todas las obligaciones inherentes a la ejecución del PAU. Las infraestructuras de conexión exteriores afectadas por este problema son:

- La obra de refuerzo de traída del agua a Chiloeches. Duplicación Aducción Mancomunidad Almoguera-Mondéjar (7.800 m).
- Depósito de agua de abastecimiento del municipio, cuya ejecución se encontraba adscrita al desarrollo del Sector 4 del POM.

Señala al respecto el Agente Urbanizador que habda cuenta de la persistencia de las causas que impiden la culminación de las obligaciones del PAU, se están llevando a cabo frente a las Administraciones

competentes actuaciones tendentes a ofrecer soluciones alternativas que, sin perjuicio del desarrollo del proyecto global por las Administraciones competentes cuando proceda, permitan viabilizar y garantizar el abastecimiento de agua a los Sectores 1 y 2 del POM de Chiloeches.

4.- Infraestructura de ampliación del puente sobre el río Henares de la GU-203: se pone de manifiesto por el Agente Urbanizador las diversas actuaciones llevadas a cabo en colaboración con los técnicos de la Diputación de Guadalajara para la solución de esta infraestructura como paso previo a la redacción del Proyecto Técnico para la ampliación del Puente sobre el río Henares, que será próximamente presentado ante el Ayuntamiento a efectos de la obtención de las preceptivas autorizaciones por parte de la Diputación Provincial y la Confederación Hidrográfica del Tajo”

5.- Razones de interés público y general: señala el Agente Urbanizador que, dado el estado actual de desarrollo del Polígono resulta imprescindible dar una solución adecuada a estos suelos tanto desde el punto de vista de los servicios y suministros como de su viabilidad económica y empresarial debiendo tenerse en cuenta que parte de los suelos del Programa se encuentran en funcionamiento dada la recepción parcial del Sector 1.

En relación a la efectiva concurrencia de los motivos alegados en la solicitud formulada constan informes de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha remitido al Ayuntamiento con fecha de 22 de septiembre de 2023, así como de la Secretaría del Ayuntamiento y de los Servicios Técnicos Municipales de fecha, ambos, de 25 de julio de 2023.

En este sentido, en el informe de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha se pone de manifiesto que, como ya se informó en septiembre de 2021 en la tramitación de la prórroga del PAU, IACLM redactó el Proyecto del nuevo ramal Chiloeches, mejora del ramal Driebes y acondicionamiento entradas varios depósitos del Sistema de Abastecimiento Tajuña (Guadalajara) Expte ACLM/00/SE/020/18 para la mejora del suministro de agua potable en alta desde el sistema de abastecimiento de Tajuña. El proyecto contempla actuaciones en el ramal de abastecimiento en alta a Chiloeches con objeto de incrementar la capacidad de transporte hasta su depósito municipal, pero no se actúa en el abastecimiento en baja (depósitos municipales y red de distribución de agua potable hasta los usuarios), que corresponde a la gestión municipal. Los plazos de ejecución de la actuación están supeditados a la disponibilidad presupuestaria de esta Entidad.

De conformidad con lo establecido en la legislación vigente, el coste suplementario de infraestructuras públicas derivado de las nuevas acciones urbanísticas podrá repercutirse en los titulares de los terrenos, y existir constancia documental y garantía suficiente de ello en las actuaciones que proponga el Ayuntamiento.

Por todo ello, se manifiesta que, a criterio de esta Entidad, no procede supeditar la tramitación del PAU a la ejecución de actuaciones proyectadas para la mejora del Sistema de Abastecimiento a Tajuña. En todo caso, de resultar imprescindibles para su desarrollo, según lo contemplado en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, es el propio PAU el que ha de garantizar el objetivo

de complementar las infraestructuras actuales para aumentar la capacidad de servicio existente que asegure la demanda prevista por la actuación, pudiéndose repercutir en los propietarios de los terrenos.

Por su parte, en el informe de la Secretaría del Ayuntamiento se reconoce que:

“1.- Consta expediente de “Convenio de colaboración entre la Entidad de Derecho Público Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña y los Ayuntamientos de Chiloeches, (Urb. Monte de los Santos), Horche, Pioz, El Pozo de Guadalajara, Valdarachas y Yebes (núcleo urbano) de Guadalajara, para la ampliación y mejora del sistema de abastecimiento a la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña” de fecha 5 de julio de 2010. En el mencionado convenio se acuerda la ejecución por parte de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha del proyecto de desdoblamiento del ramal Z-1 que permite incrementar la capacidad de abastecimiento de agua de Chiloeches en términos acordes a los desarrollos urbanísticos previstos en el Plan de Ordenación Municipal.

Consta que el 14 de abril de 2021 se ha recibido de la Dirección Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha proyecto de nuevo ramal a Chiloeches, mejora ramal a Driebes y acondicionamiento de las entradas a varios depósitos del sistema de abastecimiento Tajuña (Guadalajara) redactado por la Ingeniera de Caminos, Canales y Puetos D^a Ana Belén Rodríguez Paterna y encargado por la Entidad Pública Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha.

Respecto a la ejecución de la infraestructura, la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha ha manifestado que no está prevista al carecer de disponibilidad presupuestaria para ello. De esta manera, el agente urbanizador está efectuando estudios y propuestas de soluciones técnicas alternativas, que sin perjuicio del desarrollo del proyecto técnico global, permita viabilizar y garantizar el abastecimiento de los Sectores 1 y 2 del POM.

Consta expediente de “Autorización de obras de construcción de un puente de 66 metros de luz en dos vanos, sobre el dominio público del río Henares en su cruce con la carretera GU-203 cuya titularidad ostenta la Diputación Provincial de Guadalajara, en el p.k. 5 + 200, en los TT.MM. de Chiloeches y Alovera (Guadalajara)”, que concluye con una Resolución del Comisario de Aguas de la CHT mediante la que decreta el archivo de las actuaciones.

Consta reunión mantenida entre la Diputación Provincial de Guadalajara y el Ayuntamiento de Chiloeches de fecha 30 de septiembre de 2019 en la que se acuerdan las líneas de actuación para llevar a cabo la ejecución de las obras de construcción de puente nuevo sobre el río Henares, carretera provincial GU-203. Se ha manifestado ya así se ha trasladado al Ayuntamiento que se han mantenido reuniones con objeto de aclarar y concretar las actuaciones a realizar por cada uno de los agentes implicados. Habiéndose realizado estudios previos que han determinado, con la colaboración de técnicos de Diputación, la viabilidad de la ampliación de la infraestructura.



2.- Consta expediente de recaudación en vía de apremio de las cuotas de urbanización de un propietario del ámbito de actuación, cuyo último acto es el mandamiento de anotación de embargo sobre las fincas propiedad del deudor por un importe de 2.394.463,43 € de fecha 1 de diciembre de 2014. Asimismo, se ha informado de acuerdo al que ha llegado el agente urbanizador con el propietario del ámbito para la transmisión de sus suelos. Propietario que además de la situación de morosidad que había creado en la misma, había provocado una continua judicialización de los asuntos relacionados con el desarrollo de la actuación, la última de las cuales es la Sentencia 184/2021 de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de fecha 14 de junio de 2021 en el recurso de apelación 104/2019 en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la mercantil Grupo Energoa, S.L. frente a la Sentencia de 20 de noviembre de 2018 recaída en procedimiento ordinario 116/2017 de los tramitados ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 1 de Guadalajara, que íntegramente se confirmaba.

3.- Se ha manifestado por el agente urbanizador la necesidad de modificar la actual ordenación territorial de los suelos lucrativos y usos previstos. Señala que tratando de adecuarse a la demanda existente de suelos en el Corredor del Henares se pretende una adaptación de la configuración física que ofrezca parcelas de mayores dimensiones.

TERCERO. A la vista de estos hechos, se comprueba la existencia de los motivos que sirven de justificación a la solicitud formulada por el agente urbanizador.

No obstante, puede considerarse que el elemento fundamental es la necesidad de incrementar la capacidad de abastecimiento de agua del municipio, que en el momento actual esta convenida su ejecución con Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, si bien debe ser financiada, en la parte que le corresponde al Ayuntamiento de Chiloeches, por los agentes urbanizadores de los ámbitos de actuación del POM en los términos recogidos en el planeamiento general. Ya que hasta que ni quede acreditada y definida suficientemente tanto técnica como económica esta infraestructura, no podrá definirse la actuación de Depósito de agua de abastecimiento del municipio.

Respecto a la ejecución del puente sobre el río Henares, se trata de una carga urbanística recogida además dentro de este PAU, en el Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 5 al 14 del POM, que intentada su tramitación ante la Confederación Hidrográfica del Tajo terminó con el archivo del expediente. No obstante, la ejecución de esta infraestructura exterior además de los agentes ya señalados debe contar con la intervención de la Diputación Provincial de Guadalajara como propietario de la vía, actuación en la que ya se está trabajando.

Respecto a la situación de las obras de urbanización del Sector 2, además de la situación de morosidad que ha existido en la misma, así como la continua judicialización de los asuntos relacionados con el mismo, la última de las cuales es la Sentencia 184/2021 de la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de fecha 14 de junio de 2021 en el recurso de apelación 104/2019 en la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la mercantil Grupo Energoa, S.L. frente a la Sentencia de 20 de noviembre de 2018 recaída en

procedimiento ordinario 116/2017 de los tramitados ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 1 de Guadalajara, que íntegramente se confirma; han determinado que se encuentre en el nivel de desarrollo existente, permitiendo no obstante, en los términos obrantes en la solicitud que se pueda adecuar a las necesidades del mercado actual, permitiendo por lo tanto una mejor adecuación y cumplimiento del interés general y público que hace que el desarrollo urbanístico responda a facilitar la ejecución de infraestructuras y equipamientos que permitan prestar un mejor servicio a los ciudadanos.

CUARTO. De esta manera la solicitud de ampliación de plazos de ejecución del PAU se adecúa al artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en cuanto que las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo deben tener como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.”.

Finalmente, el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales reconoce asimismo la existencia de los motivos alegados por Hercesa Inmobiliaria, S.A. concluyendo que: *“Por todo ello se considera que debido a las causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se podría conceder la prórroga del plazo de la ejecución del PAU de los Sectores 1, 2 y SG-2 del POM solicitada amparados en el artículo 110.3 b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero.”.* No obstante, en el citado informe se recogen una serie de condicionantes que deberían incluirse en el acuerdo de ampliación de los plazos de ejecución del Programa, si finalmente se adoptara, y que se concretan en que:

“La ampliación se podría entender como total en cuanto a la ejecución de obras, si bien no debería interrumpir la tramitación de los expedientes pendientes de terminación en los que el agente urbanizador debe intervenir. A estos efectos el Ayuntamiento debería establecer un calendario de actuaciones al agente urbanizador a tramitar durante la ampliación de plazo, que a modo orientativo podrían ser:

OBRAS EXTERIORES

(1) Refuerzo de la traída de agua Consta expediente de “Convenio de colaboración entre la Entidad de Derecho Público Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha, la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña y los Ayuntamientos de Chiloeches, (Urb. Monte de los Santos), Horche, Pioz, El Pozo de Guadalajara, Valdarachas y Yebes (núcleo urbano) de Guadalajara, para la ampliación y mejora del sistema de abastecimiento a la Mancomunidad de Aguas del Río Tajuña” de fecha 5 de julio de 2010.

En el mencionado convenio se acuerda la ejecución por parte de Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha del proyecto de desdoblamiento del ramal Z-1 que permite incrementar la capacidad de abastecimiento de agua de Chiloeches en términos acordes a los desarrollos urbanísticos previstos en el Plan de Ordenación Municipal.

(2) Depósito de agua. De conformidad con lo acordado y tal y como tiene conocimiento el agente urbanizador, una vez redactado y aprobado el proyecto de nuevo ramal a Chiloeches, se deberá redactar el proyecto de depósito de agua, obtener los terrenos y ejecutar la infraestructura correspondiente, de conformidad con las cargas del ámbito y, en su caso, en los términos del artículo 39 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

(4) Ampliación del puente sobre el río Henares de la GU-203. Deberá presentar, junto al agente urbanizador de los Sectores 5 al 14 del POM, proyecto de ejecución del nuevo puente a su paso por el río Henares, asumiendo los gastos derivados de la redacción del proyecto, expropiaciones y ejecución de la infraestructura, en los términos acordados con la Diputación Provincial de Guadalajara.

(5) Vial de enlace entre el Sector 1 y los Sectores Residenciales 5 al 14. Deberá ejecutar el Vial de Enlace entre el Sector Industrial 1 y los Sectores Residenciales 5 al 14. Dicha obra depende exclusivamente del Agente Urbanizador en su totalidad sin interferencias con otros agentes urbanizadores ni otras administraciones (excepto la municipal).".

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo con el contenido de los informes expuestos, y sin perjuicio de que el Agente Urbanizador deba aportar un cronograma de las actuaciones a realizar tal y como se exige en el informe técnico municipal, procede señalar que las causas excepcionales alegadas por el Agente Urbanizador a la hora de justificar la solicitud de ampliación del plazo de ejecución han sido confirmadas y debidamente justificadas por el Ayuntamiento de Chiloeches señalando el citado Consistorio la conveniencia de ampliación de los plazos de ejecución para la completa finalización de las obras.

Por otro lado, del expediente remitido se desprende que el Agente Urbanizador hasta el momento de petición de la prórroga, ha tratado de cumplir con sus obligaciones como lo demuestra el acuerdo alcanzado con el propietario mayoritario para la adquisición de sus terrenos lo que incidirá en la agilidad en la tramitación del expediente dados los problemas que, hasta el momento este extremo ha suscitado, así como la realización de trámites ante las diferentes actuaciones a fin de posibilitar una solución para los problemas derivados de las infraestructuras exteriores de conexión, fundamentalmente el puente sobre el río Henares así como el abastecimiento de agua.

Asimismo, se entienden fundamentadas las circunstancias alegadas relativas a la posibilidad planteada por el Agente Urbanizador respecto de la conveniencia de realizar una modificación parcial de la ordenación en el ámbito del Sector 2 más ajustada a la demanda actual del Corredor del Henares, donde se ubica la actuación, representada fundamentalmente por actividades empresariales y logísticas que requieren una superficie de parcelas superior a la que plantea la configuración original del sector y para la que la ampliación de plazos solicitada se revela indispensable.

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



En relación al acuerdo adoptado, interviene D. Félix Ruiz Rabadán, representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, solicitando aclaración sobre la duración de la prórroga informada que asciende a 24 meses pese a que el Agente Urbanizador había solicitado 48 meses. A lo anterior, responde la Ponente que se ha informado conforme a la propuesta formulada por el Ayuntamiento que establecía como plazo 24 meses. Asimismo, el Sr. Ruiz, solicita aclaración sobre si, dado que existe una cesión de la condición de Agente urbanizador recientemente aprobada por el Ayuntamiento, el nuevo Agente Urbanizador está conforme con la solicitud presentada por el anterior a lo que la Ponente informa que obra en el expediente Acuerdo de Pleno de 4 de octubre de 2023 conforme al cual se declara que regirá para el cesionario Ingeniería, Construcción y Planificación de Inversiones, S.L., la documentación integrante del expediente administrativo del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1, 2 y SG-2 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches, por la que se adjudicó la condición de agente urbanizador a favor de la mercantil Hercesa Inmobiliaria, S.L., con sumisión expresa a dicha documentación.

10. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Vicepresidenta Primera expresa su agradecimiento a las ponentes por su exposición, así como la presencia de todos los miembros asistentes y abre el turno de ruegos y preguntas. Y no formulándose ningún ruego ni pregunta, se da por concluida la sesión siendo las trece horas y diez minutos del día veintidós de noviembre de dos mil veintitrés.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN