

Acta 6/2019

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTE PRIMERO:

- Sr. Director General de Planificación Territorial y Urbanismo. Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
D. José Antonio Carrillo Morente.

VOCALES:

- Sra. Viceconsejera de Administración Local y Coordinación Administrativa.
Representada por D^a. María Victoria Galán Mora, Jefa del Servicio de Régimen Jurídico y Coordinación Administrativa.
- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente.
Representado por D. Gerardo Morales Carrión, Jefe del Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.
- Sr. Director General de Salud Pública.
Representado por D. Fernando Cebrián Gómez, Jefe de Servicio de Sanidad Ambiental, Salud Laboral y Laboratorios.
- Sr. Director General de Protección Ciudadana.
Representado por D. Alejo de la Orden, Jefe de Sección de Protección Civil.
- En representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha, D. Emilio Díaz Bravo.
- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, D. Ángel Luis Lorenzo Medel.
- En representación del Colegio de Ingenieros de caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha, D. Félix Ruiz Rabadán.
- En representación del Colegio Notarial de Castilla-La Mancha, D. Francisco Javier García Mas.
- En representación del Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad y Mercantil de Castilla-La Mancha, D. Luis Manuel Benavides.
- En representación del Consejo de la Abogacía de Castilla-La Mancha, D. Oscar Ruiz Pérez.

PONENTES:

- D^a. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal.
- D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico.
- D^a. Esther García Gutiérrez, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal.

SECRETARIA:

- D^a Mercedes Villanueva Melero, Asesora Técnica en Planificación Territorial.

En la ciudad de Toledo, siendo las nueve horas y treinta minutos del día **24 de septiembre de 2019**, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando como Presidente de la misma en sustitución del Consejero de Fomento, agradece a todos los miembros su asistencia y da por iniciada la sesión.

Acta 6/2019

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 9 de julio de 2019.**
2. **Presentación del Borrador de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, para su posterior informe por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.**
3. **Modificación Puntual número 1/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR).
4. **Modificación Puntual número 2/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)
5. **Modificación Puntual número 3/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)
6. **Modificación Puntual número 4/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)
7. **Modificación Puntual número 5/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)
8. **Modificación Puntual número 6/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)
9. **Modificación Puntual número 7/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)
10. **Plan Especial de Reforma Interior de mejora de la unidad 1.F: Unidades Discontinuas Cigarrales, del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo.** Informe según el artículo 38 Y 39.3 del TRLOTAU y 141 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 12/18 TO).
11. **Modificación Puntual del Plan Especial de Infraestructuras de Accesos del Sector SP.PP.100 Ciudad del Transporte de Guadalajara.** Informe según el artículo 38.3 del TRLOTAU y 141 del Reglamento de Planeamiento (Exp 13/19 GU).
12. **Plan Parcial de mejora del Sector Expansión Polígono Industrial UU.25, del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo.** Informe según el artículo 10 del TRLOTAU (Exp. 16/19 TO).
13. **Calificación urbanística para obras de nueva planta con instalación de actividad integrada para ampliación de la subestación transformadora "El Salobral" en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en el polígono 90, parcela 5204.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 06/14 AB).

Acta 6/2019

14. **Calificación urbanística para instalación de línea eléctrica aéreo-subterránea de baja tensión en suelo rústico no urbanizable de especial protección por su interés paisajístico y ecológico del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, sita en el paraje "Rincón de San Pablo", parcela 1 del polígono 65.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 19/19 CU).
15. **Calificación urbanística para subestación eléctrica y línea de evacuación en suelo rústico de especial protección cultural del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa, en la parcela 5301 del polígono 59.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 20/19 AB).
16. **Calificación urbanística para instalación de mallas de protección y sombreado, embalse regulador, edificaciones auxiliares y tubería en suelo no urbanizable de especial protección estructural, subcategoría 54 agrícola, del Plan de Ordenación Municipal, en varias parcelas de los polígonos 87, 88 y 89, en el término municipal de Hellín (Albacete).** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 21/19 AB).
17. **Calificación urbanística para construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de especial protección natural, del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, en la parcela 53 del polígono 43.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 22/19 CR).
18. **Calificación urbanística para instalación de línea de evacuación de la central solar fotovoltaica "Alarcos", en suelo rústico de especial protección al paisaje volcánico del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, en diversas parcelas de diferentes polígonos.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 26/19 CR).
19. **Calificación urbanística para construcción de nave agrícola en suelo no urbanizable de especial protección natural, del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, en la parcela 47 del polígono 48.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 27/19 CR).
20. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial "La Unquerilla" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Numancia de la Sagra (Toledo).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 5/19 GU).
21. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación SUE-07 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara (Guadalajara).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 9/19 GU).
22. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bargas (Toledo)** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 12/19 GU).
23. **Dación de cuenta de Instrucción de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, relativa al formato digital editable de entrega de los ficheros gráficos integrantes de los documentos definitivos de los planes urbanísticos.**
24. **Ruegos y preguntas.**

* * *

Acta 6/2019

El Vicepresidente primero, D. José Antonio Carrillo Morente, actuando en sustitución del Presidente, inicia la sesión a las 9:30 horas, informando a los miembros presentes de la Comisión Regional, con anterioridad a tratar los distintos puntos incluidos en el orden del día, que en esta sesión ejercerá de Secretaria D^a Mercedes Villanueva Melero, en sustitución de la Secretaria titular D^a Cristina Gómez Sánchez, por ausencia de esta. Asimismo, presenta a D^a Esther García Gutiérrez, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, que asiste como ponente a la Comisión Regional para exponer el asunto correspondiente al punto 23 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 9 de julio de 2019.

El Vicepresidente Primero da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 9 de julio de 2019, la cual ha sido enviada previamente por correo electrónico a cada uno de los miembros de la Comisión. A la vista que no se formula ninguna observación al respecto, se aprueba el Acta anterior por unanimidad de los miembros presentes.

A continuación, se procede a exponer los asuntos incluidos en el orden del día actuando como ponentes D^a Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal, D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico y D^a Esther García Gutiérrez, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal, las tres funcionarias de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, 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. Cada una de las ponentes apoyan sus exposiciones con una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos expedientes.

2. Presentación del Borrador de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, para su posterior informe por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A las 9:35 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta toma la palabra para exponer el segundo punto del orden del día.

La ponente inicia su exposición haciendo un breve resumen de los antecedentes para entrar, posteriormente, a ofrecer una explicación más detallada sobre la motivación, es decir, las razones, que justifican la elaboración de la nueva Instrucción Técnica de Planeamiento sobre suelo rústico. Con la referida instrucción se persigue, por un lado, introducir una serie de medidas cuyo denominador común reside en garantizar la seguridad jurídica en la aplicación de la norma por los diferentes operadores urbanísticos. En este sentido, se ha entendido que la aprobación de una tercera modificación sobre la instrucción de 2003 actualmente vigente, sin tener un texto consolidado, generaría una dispersión normativa que dificultaría en gran medida su aplicación, por lo que se plantea la redacción de un nuevo texto completo. Asimismo, se incluyen medidas

Acta 6/2019

que facilitan la aplicación práctica de la norma como la introducción de preceptos aclaratorios, la actualización de los diferentes usos a implantar en el suelo rústico y la regulación de la ocupación en aquellos supuestos como los usos y actividades que requerían de parcela mínima y en los que el porcentaje de ocupación no se regulaba; y por otro, se trata de ofrecer mecanismos que, respetando el principio general de preservación del carácter y condiciones naturales del suelo rústico y de desarrollo sostenible, dinamicen la actividad económica de las zonas rurales y contribuyan a paliar el problema de despoblación que vienen sufriendo estos territorios. En este sentido, se introducen medidas que facilitan la implantación de actividades productivas en suelo rústico tales como el aumento del porcentaje de ocupación en determinados usos con excepción del residencial o la disminución de la parcela mínima en el supuesto de usos y actividades vinculados al sector primario que se desarrollen en parcelas de regadío. Asimismo, y respecto a estos concretos usos primarios, se incrementa hasta el 20% el porcentaje de superficie ocupada por la edificación.

La ponente finaliza su exposición explicando, una por una, las modificaciones que introduce la nueva instrucción con respecto a la anterior.

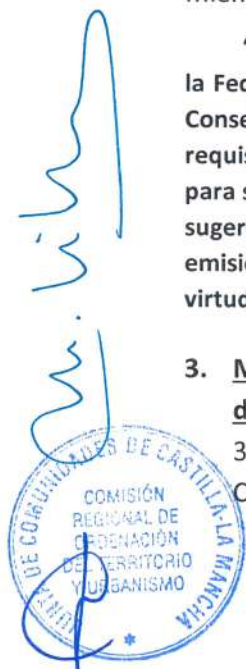
Al concluir su exposición la ponente propone a la Comisión que acuerde dar traslado de la propuesta de la instrucción a los miembros de la misma, otorgando un plazo de veinte días hábiles para observaciones, sugerencias o consideraciones que se estimen pertinentes.

El Vicepresidente Primero, D. José Antonio Carrillo Morente toma la palabra para señalar que, a tal efecto, la propuesta de instrucción también se debería trasladar a la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha y a las respectivas Delegaciones Provinciales de la Consejería de Fomento.

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

“Dar traslado a los miembros de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha y a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Fomento de la propuesta de Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, para su estudio y análisis, otorgando un plazo de 20 días hábiles para la presentación de observaciones, sugerencias o consideraciones a la misma con el objeto de la preparación definitiva del texto y de la emisión del preceptivo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 15.2 del TRLOTAU.”

3. **Modificación Puntual número 1/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR).



Acta 6/2019

A las 10 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta continúa exponiendo el tercer punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 20 de septiembre de 2019.

La referida Modificación Puntual tiene por objeto modificar el artículo 3.1.2.5 de las Normas urbanísticas "Condiciones de volumen y forma de los edificios: altura máxima edificable y número de plantas". Se modifica, por un lado, la regulación de los volúmenes bajo cubierta, permitidos de forma genérica por las NNSS, excepto en los entornos protegidos y áreas especiales y, por otro lado, el cuadro de alturas máximas permitidas según zonas, que en el caso de este municipio limita las alturas de algunas calles una a una y para el resto, establece unas limitaciones genéricas.

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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, el 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y el 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR la Modificación Puntual nº 1/2019 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, en fase de concertación interadministrativa, con las siguientes consideraciones:

- El contenido de los textos se deberá completar de acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo una justificación detallada, tanto en la memoria informativa, explicando la situación de partida y las necesidades, como en la memoria justificativa, justificando la solución propuesta subordinada al interés general.
- Se deberá justificar la modificación de las alturas en varias calles del casco urbano que estaban reguladas de forma genérica en el apartado "resto de casco urbano", con las siguientes limitaciones:

Altura de cornisa: 7 m.

Altura de coronación: 8,5 m.

Altura total: 12 m.

Número de plantas: 2

Y pasan a tener unas alturas máximas, que corresponderían a las edificaciones de 3 plantas:

Altura de cornisa: 10 m.

Altura de coronación: 11,5 m.



Acta 6/2019

Altura total: 15 m.

Número de plantas: 2 + ático.

Por otro lado, teniendo en cuenta que el aprovechamiento de los volúmenes bajo cubierta estaba admitido con carácter general en las normas urbanísticas, computando la superficie construida habitable a efectos de edificabilidad, se deberá justificar que el cambio a áticos en el volumen bajo cubierta así como el incremento de las alturas de las edificaciones, no conlleva incremento de aprovechamiento para cada una de las zonas de ordenación afectadas (en todas las ordenanzas se establecía un coeficiente de edificabilidad y límites de ocupación y alturas). Se deberá tener en cuenta que el Plan General no permitía las buhardillas en los entornos protegidos y áreas especiales. El cambio de volumetría en estos espacios requerirá informe del organismo responsable en materia de Patrimonio.

- Se deberá justificar la disposición de terrazas en los espacios bajo cubierta, que alterarían la configuración de los mismos.
- Se deberá justificar el incremento de plantas en algunas calles, como Los Ángeles, que pasa de 3+Bajo Cubierta a 4+Ático, o la calle Cuatro Caminos de 2+Bajo Cubierta a 3+Bajo Cubierta. Si se produce incremento de aprovechamiento, se deberá proceder a la delimitación del ámbito de suelo urbano no consolidado correspondiente, conforme al artículo 45 del TRLOTAU y 105.3 del Reglamento de Planeamiento y su régimen será el establecido en el artículo 69.1.2.b) del TRLOTAU.

Se recuerda que la delimitación de ámbitos de suelo urbano no consolidado es una determinación de ordenación estructural.

Asimismo, se indica que, según lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, al no contener el PGOU de Alcázar de San Juan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la Ordenación Estructural OE, y la Ordenación Detallada, OD, la aprobación definitiva corresponde al Consejero de Fomento. Se deberán remitir a la Consejería de Fomento tres copias del documento técnico en papel y soporte informático, debidamente diligenciadas de aprobación inicial, junto con la documentación refundida del PGOU prevista en el artículo 39.9 del TRLOTAU y copia del expediente administrativo debidamente autenticado."

4. **Modificación Puntual número 2/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real).** Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)

A las 10:02 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta pasa a exponer el cuarto punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 20 de septiembre de 2019.

La referida Modificación Puntual tiene por objeto modificar el artículo 3.1.2 "Edificación. Condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno" en el apartado 3.1.2.3

Acta 6/2019

“Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación”: se modifican los vuelos de los balcones y las condiciones de los cerramientos provisionales.

Asimismo, se modifica el artículo 3.1.5 de las Normas urbanísticas “Características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno. Condiciones ambientales y estéticas” en el apartado 3.1.5.1 de condiciones generales de las fachadas, concretando las condiciones estéticas para la calle Canalejas y para la calle Ramón y Cajal y estableciendo una serie de condiciones para un conjunto de calles.

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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y el 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR la Modificación Puntual nº 2/2019 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, en fase de concertación interadministrativa, con la siguiente consideración:

- El documento técnico deberá contener toda la información, sin posibilidad de remisión a otro documento de otra modificación puntual. Se deberá adecuar el contenido de las memorias al objeto propio de la innovación, debiendo completarlo de acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo una justificación detallada, tanto en la memoria informativa, explicando la situación de partida y las necesidades, como en la memoria justificativa, justificando la solución propuesta subordinada al interés general.

Asimismo, se indica que, según lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, al no contener el PGOU de Alcázar de San Juan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la Ordenación Estructural OE, y la Ordenación Detallada, OD, la aprobación definitiva corresponde al Consejero de Fomento. Se deberán remitir a la Consejería de Fomento tres copias del documento técnico en papel y soporte informático, debidamente diligenciadas de aprobación inicial, junto con la documentación refundida del PGOU prevista en el artículo 39.9 del TRLOTAU y copia del expediente administrativo debidamente autenticado.”

5. Modificación Puntual número 3/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)

A las 10:04 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta continúa con la exposición del quinto punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la

Acta 6/2019

conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 20 de septiembre de 2019.

La referida Modificación Puntual tiene por objeto modificar la regulación de los aparcamientos en los siguientes artículos:

- 3.1.1.1 Uso residencial. 3.1.1.1.5 Accesos comunes a las viviendas
- 3.1.1.1 Uso residencial 3.1.1.1.6 Dotación de aparcamientos
- 3.1.1.2 Uso industrial 3.1.1.2.2.4 Dotación de aparcamientos
- 3.1.1.3 Uso terciario 3.1.1.3.1 Condiciones del hospedaje.
- 3.1.1.3 Uso terciario 3.1.1.3.2 Condiciones del comercio
- 3.1.1.3 Uso terciario 3.1.1.3.3 Condiciones de las Oficinas
- 3.1.1.4 Uso dotacional 3.1.1.4.1 (...) Plazas de aparcamiento
- 3.1.4 Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios (...) aparcamientos y garajes en los edificios

En resumen, se establecen las reservas de plazas de aparcamiento accesibles en las promociones de viviendas y sus características; se modifica la dotación de plazas de aparcamiento por usos y se establecen posibilidades de eximir de su cumplimiento en determinados casos.

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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el 135.2.b), del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y el 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR la Modificación Puntual nº 3/2019 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, en fase de concertación interadministrativa, con las siguientes consideraciones:

- El documento técnico deberá contener toda la información, sin posibilidad de remisión a otro documento de otra modificación puntual. Se deberá adecuar el contenido de las memorias al objeto propio de la innovación, debiendo completarlo de acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo una justificación detallada, tanto en la memoria informativa, explicando la situación de partida y las necesidades, como en la memoria justificativa, justificando la solución propuesta subordinada al interés general.
- Con carácter general se debe revisar el contenido de esta innovación y justificar cada una de las exenciones de plazas de aparcamiento para cada uso, debiendo respetar, en todo caso, los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU y en el 21 y el 22 del



Acta 6/2019

Reglamento de Planeamiento, diferenciando si se trata de ámbitos de suelo urbano consolidado del municipio o si proviene de nuevos desarrollos ejecutados.

Asimismo, se indica que, según lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, al no contener el PGOU de Alcázar de San Juan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la Ordenación Estructural OE, y la Ordenación Detallada, OD, la aprobación definitiva corresponde al Consejero de Fomento. Se deberán remitir a la Consejería de Fomento tres copias del documento técnico en papel y soporte informático, debidamente diligenciadas de aprobación inicial, junto con la documentación refundida del PGOU prevista en el artículo 39.9 del TRLOTAU y copia del expediente administrativo debidamente autenticado.”

6. Modificación Puntual número 4/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)

A las 10:05 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta pasa a exponer el sexto punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 20 de septiembre de 2019.

La referida Modificación Puntual tiene por objeto modificar el artículo 3.1.6 “Normas particulares de suelo urbano” en lo relativo a las condiciones de ocupación de la zona de ordenación 1.4 Casco Residencial.

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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y el 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR la Modificación Puntual nº 4/2019 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, en fase de concertación interadministrativa, con la siguiente consideración:

- El documento técnico deberá contener toda la información, sin posibilidad de remisión a otro documento de otra modificación puntual. Se deberá adecuar el contenido de las memorias al objeto propio de la innovación, debiendo completarlo de acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo una justificación detallada, tanto en la memoria informativa, explicando la situación de partida y las necesidades, como en la memoria justificativa, justificando la solución propuesta subordinada al interés general.

Asimismo, se indica que, según lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, al no contener el PGOU de Alcázar de San Juan la identificación y distinción expresa de las




Acta 6/2019

determinaciones de la Ordenación Estructural OE, y la Ordenación Detallada, OD, la aprobación definitiva corresponde al Consejero de Fomento. Se deberán remitir a la Consejería de Fomento tres copias del documento técnico en papel y soporte informático, debidamente diligenciadas de aprobación inicial, junto con la documentación refundida del PGOU prevista en el artículo 39.9 del TRLOTAU y copia del expediente administrativo debidamente autenticado.”

7. Modificación Puntual número 5/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)

A las 10:06 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta procede a exponer el séptimo punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 20 de septiembre de 2019.

La referida Modificación Puntual tiene por objeto modificar el artículo 3.1.6 “Normas particulares de suelo urbano” en lo relativo a las condiciones de retranqueos a linderos de la zona de ordenación 1.1 Chalets residenciales (Casas de la Párraga y el Molino).

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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y el 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR** la Modificación Puntual nº 5/2019 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, en fase de concertación interadministrativa, con la siguiente consideración:

- El documento técnico deberá contener toda la información, sin posibilidad de remisión a otro documento de otra modificación puntual. Se deberá adecuar el contenido de las memorias al objeto propio de la innovación, debiendo completarlo de acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo una justificación detallada, tanto en la memoria informativa, explicando la situación de partida y las necesidades, como en la memoria justificativa, justificando la solución propuesta subordinada al interés general.

Asimismo, se indica que, según lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, al no contener el PGOU de Alcázar de San Juan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la Ordenación Estructural OE, y la Ordenación Detallada, OD, la aprobación definitiva corresponde al Consejero de Fomento. Se deberán remitir a la Consejería de Fomento tres copias del documento técnico en papel y soporte informático, debidamente diligenciadas de aprobación inicial,

Acta 6/2019

junto con la documentación refundida del PGOU prevista en el artículo 39.9 del TRLOTAU y copia del expediente administrativo debidamente autenticado.”

8. Modificación Puntual número 6/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)

A las 10:07 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta inicia la ponencia relativa al octavo punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 20 de septiembre de 2019.

La referida Modificación Puntual tiene por objeto modificar el artículo 3.1.6 “Normas particulares de suelo urbano” en lo relativo a las condiciones de retranqueos a linderos de la zona de ordenación 2.2 Industria de servicios.

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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y el 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR** la Modificación Puntual nº 6/2019 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, en fase de concertación interadministrativa, con las siguientes consideraciones:

- El documento técnico deberá contener toda la información, sin posibilidad de remisión a otro documento de otra modificación puntual. Se deberá adecuar el contenido de las memorias al objeto propio de la innovación, debiendo completarlo de acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo una justificación detallada, tanto en la memoria informativa, explicando la situación de partida y las necesidades, como en la memoria justificativa, justificando la solución propuesta subordinada al interés general.

Se debe revisar la redacción del retranqueo propuesto de “3 metros a cada lindero al fondo” y aclarar si corresponde sólo al fondo o también a los laterales.

Asimismo, se indica que, según lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, al no contener el PGOU de Alcázar de San Juan la identificación y distinción expresa de las determinaciones de la Ordenación Estructural OE, y la Ordenación Detallada, OD, la aprobación definitiva corresponde al Consejero de Fomento. Se deberán remitir a la Consejería de Fomento tres copias del documento técnico en papel y soporte informático, debidamente diligenciadas de aprobación inicial,

Acta 6/2019

junto con la documentación refundida del PGOU prevista en el artículo 39.9 del TRLOTAU y copia del expediente administrativo debidamente autenticado.”

9. Modificación Puntual número 7/2019 que innova las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según los artículos 36.2 del texto refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 14/19 CR)

A las 10:08 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta pasa a exponer el noveno punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 20 de septiembre de 2019.

La referida Modificación Puntual tiene por objeto modificar el artículo 3.3 “Suelo no urbanizable” en lo relativo a las zonas de ordenación 8.1 a 8.4 y 9.1, estableciendo condiciones para implantar actividades de ganadería intensiva, limitándolo a partir de un determinado número de plazas de ganado.

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 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y el 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR** la Modificación Puntual nº 7/2019 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan, en fase de concertación interadministrativa, con las siguientes consideraciones:

- El documento técnico deberá contener toda la información, sin posibilidad de remisión a otro documento de otra modificación puntual. Se deberá adecuar el contenido de las memorias al objeto propio de la innovación, debiendo completarlo de acuerdo con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo una justificación detallada, tanto en la memoria informativa, explicando la situación de partida y las necesidades, como en la memoria justificativa, justificando la solución propuesta subordinada al interés general.
- No queda suficientemente justificado establecer la prohibición del uso de ganadería intensiva porque *“por la evolución de los modelos de negocio puede ser de efectos negativos para el medioambiente y producir molestias sobre la población en general”* fijando el umbral de plazas de ganado en el establecido por la legislación ambiental para determinar que el proyecto se someterá a evaluación ambiental ordinaria, ya que será ésta, la que establecerá, en su caso, el efecto que produce sobre el medioambiente.

Asimismo, se indica que, según lo dispuesto en el artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, al no contener el PGOU de Alcázar de San Juan la identificación y distinción expresa de las

Acta 6/2019

determinaciones de la Ordenación Estructural OE, y la Ordenación Detallada, OD, la aprobación definitiva corresponde al Consejero de Fomento. Se deberán remitir a la Consejería de Fomento tres copias del documento técnico en papel y soporte informático, debidamente diligenciadas de aprobación inicial, junto con la documentación refundida del PGOU prevista en el artículo 39.9 del TRLOTAU y copia del expediente administrativo debidamente autenticado.”

10. Plan Especial de Reforma Interior de mejora de la unidad 1.F: Unidades Discontinuas Cigarrales, del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. Informe según el artículo 38 Y 39.3 del TRLOTAU y 141 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 12/18 TO).

A las 10:09 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta procede a iniciar la exposición referente al décimo punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 19 de septiembre de 2019.

El expediente se remite para el informe vinculante establecido en el artículo 38.3 del TRLOTAU, al afectar el PERI a la ordenación estructural establecida en el PGOU, y por el 39.3 del TRLOTAU, al modificar las zonas verdes previstas.

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 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y el 9.1.i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR** el Plan Especial de Reforma Interior de mejora de la unidad 1.F: Unidades Discontinuas Cigarrales, del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, con las siguientes consideraciones:

Si bien en el documento se sigue incidiendo en que no se modifica la ordenación estructural, puesto que no se modifican los planos de ordenación general del PGOU del 86, al definir los sistemas generales existentes viarios y de comunicaciones con la vía pecuaria, sí se están incorporando determinaciones de la OE.

Además, se reducen tanto la edificabilidad como la densidad actualmente previstas en el PGOU, para definirlas acordes con la realidad existente y con las previsiones del nuevo planeamiento, por lo que también se modifican estos parámetros de la OE.

Independientemente de esta consideración, el PERI ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, por lo que la tramitación se ha adaptado a la modificación de la OE, siendo este informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo vinculante en virtud de lo establecido en el artículo 38.3 del TRLOTAU.

En todo caso, el Ayuntamiento deberá incorporar a la documentación técnica del PERI los planos del PGOU en los que se recojan los sistemas generales definidos e incorporados en este PERI,

Acta 6/2019

documentación completa que deberá remitirse por duplicado, tanto en formato papel como digital, debidamente diligenciada de aprobación definitiva.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 39.3 del TRLOTAU, el 120.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, y el 9.1.i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la modificación de las zonas verdes, ya que se incrementa la superficie prevista de 14.821 m² a 20.987m², adecuándose y actualizándose en definición y planos a la realidad existente, debiéndose remitir el expediente al Consejo Consultivo para su preceptivo dictamen.”

11. Modificación Puntual del Plan Especial de Infraestructuras de Accesos del Sector SP.PP.100 Ciudad del Transporte de Guadalajara. Informe según el artículo 38.3 del TRLOTAU y 141 del Reglamento de Planeamiento (Exp 13/19 GU).

A las 10:15 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta pasa a exponer el undécimo punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 17 de septiembre de 2019.

La Modificación Puntual del Plan Especial de Infraestructuras de Accesos innova la ordenación estructural establecida en el Plan Parcial del sector SP.PP.100 “Ciudad del Transporte” de Guadalajara, por lo que se somete a informe de la Comisión Regional, de acuerdo con lo establecido en el artículo 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, el 141 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y el 9.1.h) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, el 141 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la innovación del Plan Especial de Infraestructuras de Accesos del Plan Parcial del sector SP.PP.100 “Ciudad del Transporte”, con carácter previo a su aprobación definitiva, con las siguientes consideraciones:

Respecto a la tramitación:



Acta 6/2019

- El expediente se sometió a información pública por un plazo de 20 días hábiles de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 38 TRLOTAU, no consta certificado que acredite si se han producido alegaciones o no durante el trámite de exposición pública.
- La documentación técnica remitida en formato electrónico no se encuentra diligenciada de aprobación inicial.
- Se deberán tener en cuenta las directrices establecidas en la Resolución de 12/04/2012 (DOCM 21.05.2012) de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental, por la que se formula la no necesidad de sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental de los expedientes: Proyecto de urbanización del PAU del sector SP PP 100 Ciudad del Transporte (PRO-SC-11-0100) y Plan Especial de Infraestructuras del sector SP PP 100-Ciudad del Transporte, así como lo establecido en el informe emitido por la Sección de Vías Pecuarias de fecha 4 de junio de 2019 respecto a la vía pecuaria Vereda de Fontanar.
- Se deberá remitir la documentación solicitada por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe con el fin de que este organismo pueda emitir su informe.

Respecto al contenido de la documentación técnica:

- El 31 de julio de 2019 se emitió informe desde este servicio de Planeamiento Municipal indicando que al establecer la ordenación detallada de las infraestructuras de acceso al sector se estaba modificando la ordenación estructural. El Ayuntamiento ha rectificado su tramitación adecuándola a la establecida en el artículo 38.3 y 38.4 del TRLOTAU y aprobándolo inicialmente, si bien, se deberá actualizar la Memoria Justificativa con la afección en la clasificación del suelo rústico de especial protección del PGOU de Guadalajara.”

12. Plan Parcial de mejora del Sector Expansión Polígono Industrial UU.25, del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. Informe según el artículo 10 del TRLOTAU (Exp. 16/19 TO).

A las 10:20 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta inicia su exposición sobre el duodécimo punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 19 de septiembre de 2019.

El Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación para el desarrollo del sector industrial UU 25 definido en el PGOU. Para ello, y dado que el sector no tiene acceso desde ninguna vía pública, amplían la superficie del mismo, incorporando suelo clasificado actualmente como urbano, con el fin de conectarlo con la calle Ventalomar, existente al oeste de la actuación.

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:**



Acta 6/2019

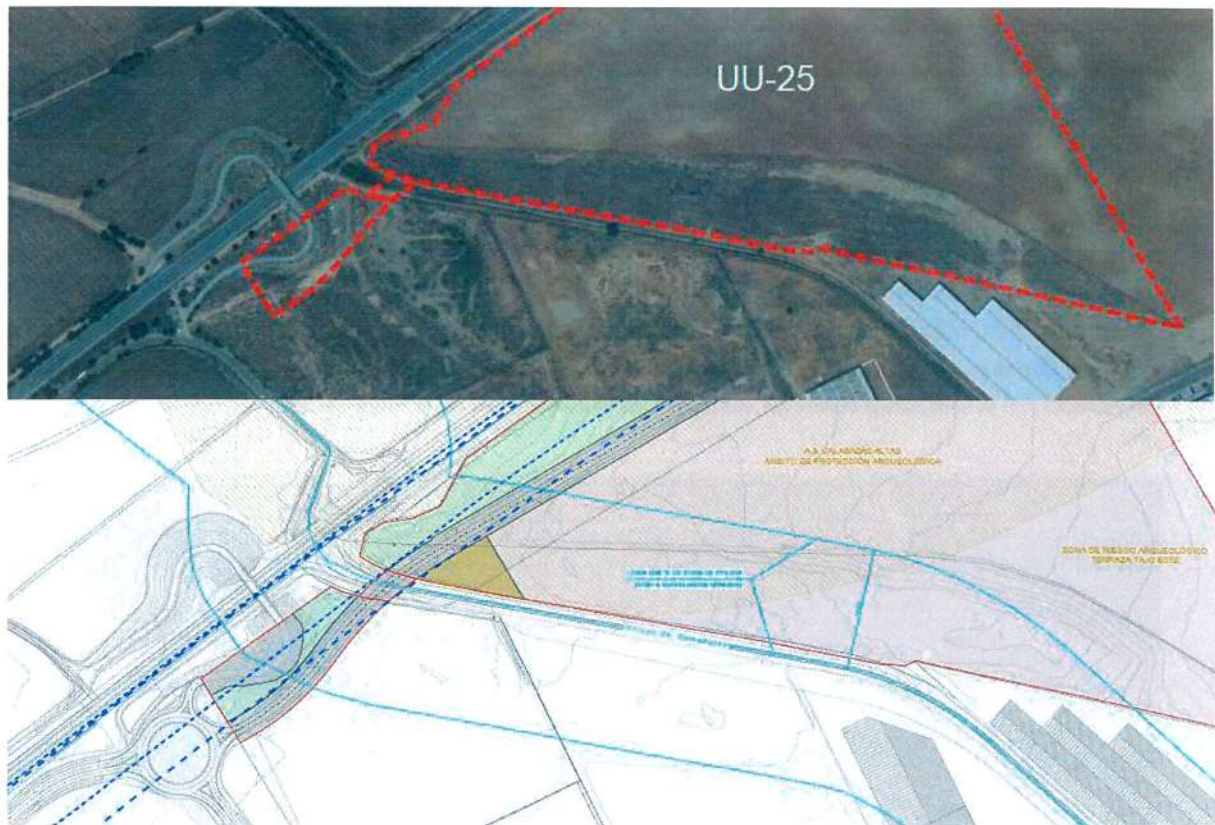
“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, **INFORMAR** el Plan Parcial del Sector industrial UU 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, en fase de concertación interadministrativa, con las siguientes consideraciones:

PRIMERA.- La Modificación Puntual afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo al modificar la delimitación del sector para incorporar los suelos necesarios para la conexión viaria del mismo, lo que queda suficientemente justificado en el documento presentado, si bien, se observa que la ampliación propuesta no llega a conectar con el actual vial, sino que lo hace con una rotonda que aparece en los planos de ordenación en el suelo urbano, fuera del ámbito del sector, para conectar el viario con el puente sobre la línea férrea.

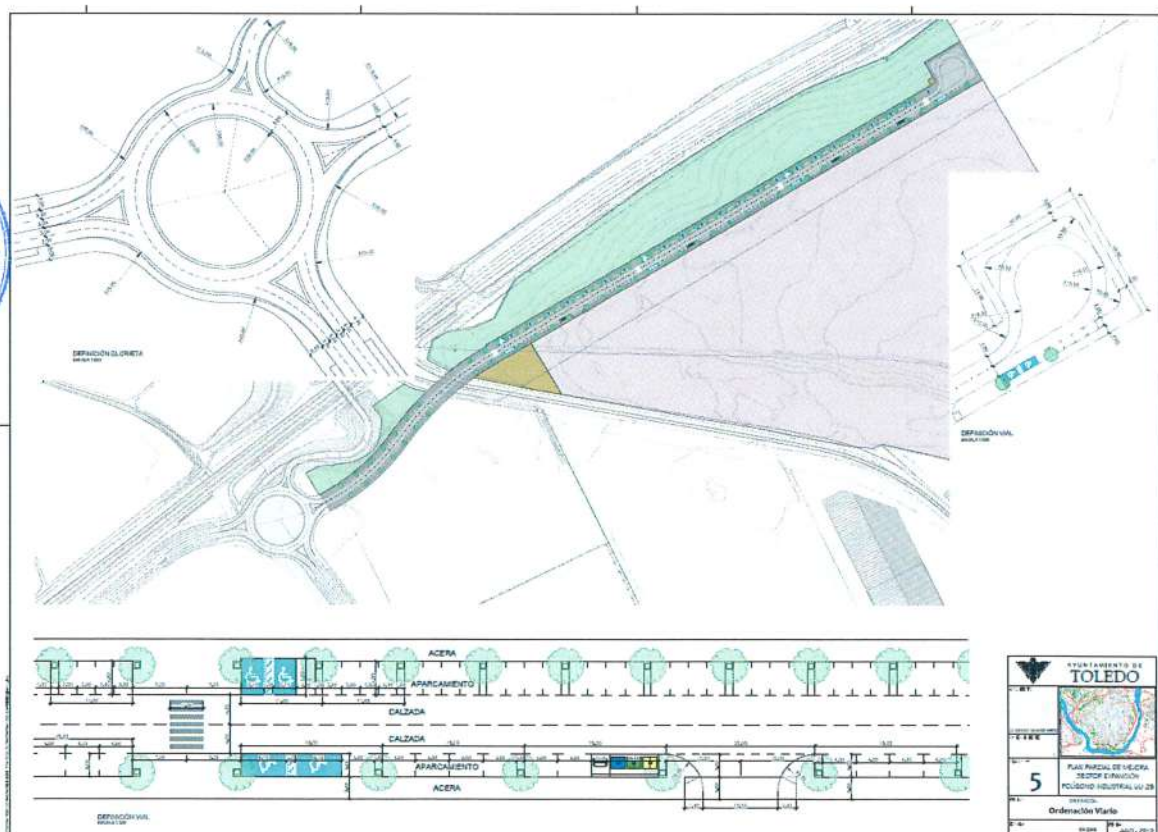





Acta 6/2019



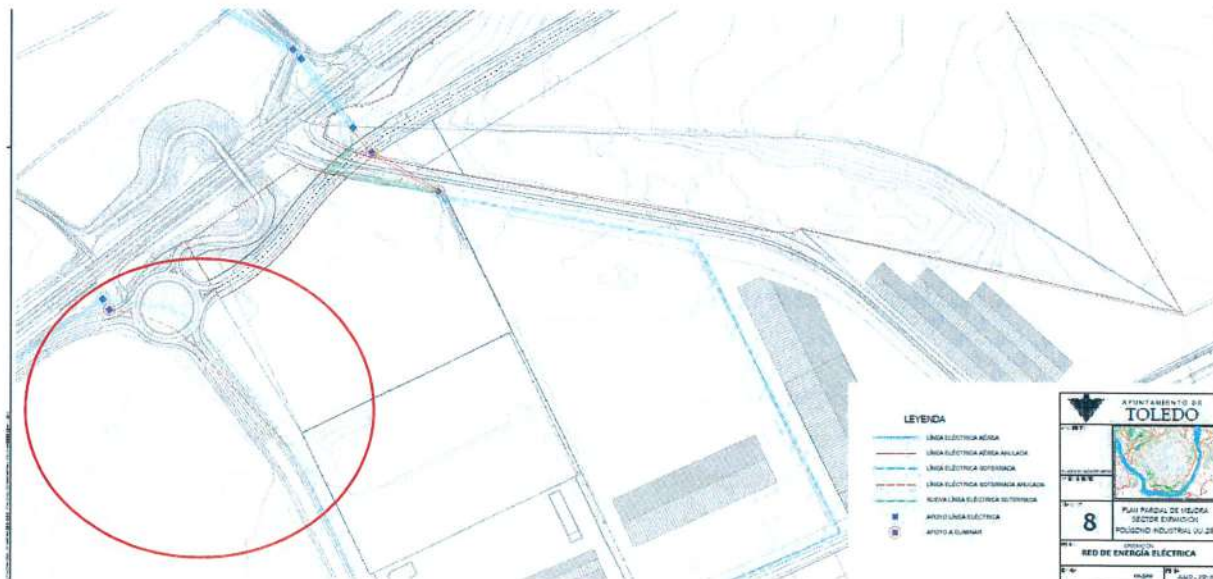
Dicha rotonda también aparece definida en el plano de Ordenación Viario:



Acta 6/2019

Se deberá aclarar esta situación con el fin de resolver adecuadamente la conexión del viario propuesto, la delimitación y las cargas que le corresponden al sector.

En este mismo sentido, se observa que se prevén obras de modificación de un tramo de línea eléctrica en el exterior del sector, por lo que deberá aclararse también este punto.



SEGUNDA. - Se incorporan como suelo urbanizable dentro del sector 8.944 m² de suelo actualmente urbano, provenientes del desarrollo del polígono industrial, por lo que se deberá establecer el modo de obtención de los terrenos o la debida compensación por la incorporación de los mismos a un nuevo proceso urbanizador. Por otro lado, se observa que 2.661 m² de esta superficie incorporada, son los pertenecientes al sistema general ferroviario (puente sobre las vías), ya afecto a su destino, por lo que dicha superficie deberá excluirse del sector a efectos de aprovechamiento, y calificarse en los planos de ordenación como sistema general existente.

TERCERA. - Se deberán obtener los informes favorables de las administraciones u organismos preceptivos, teniendo en cuenta las directas afecciones que suponen la ordenación del sector y su desarrollo en relación con las normativas sectoriales y con los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.

CUARTA. - En el documento se indica que la superficie del sector recogida en la MP 28 es de 210.000 m2, corrigiendo los 196.015 que especificaba el PGOU, por lo que se indicará expresamente que se vuelve a corregir la superficie clasificada del sector, ya que tras medición topográfica la misma es de 197.652 m2, además de incorporar los terrenos necesarios para su conexión.

Además, se deberá completar la ficha resumen de ordenación con todos los compromisos y determinaciones establecidos en la Memoria Justificativa y, en su caso, los que preceda de la

Acta 6/2019

concertación interadministrativa, e incorporar la superficie de la parcela de DEIS de 36 m2 en los cuadros de superficie, y aportar la documentación refundida correspondiente del PGOU.

Una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Toledo, se deberá remitir a la Consejería de Fomento el expediente completo, solicitando el informe vinculante establecido en el artículo 38.3 del TRLOTAU y 139.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, incluyendo la documentación refundida del planeamiento prevista en el artículo 39.9 del TRLOTAU y 121.4 del citado Reglamento de Planeamiento.”

13. Calificación urbanística para obras de nueva planta con instalación de actividad integrada para ampliación de la subestación transformadora “El Salobral” en suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero, CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en el polígono 90, parcela 5204. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 06/14 AB).

A las 10:22 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta comienza a exponer la ponencia correspondiente al decimotercer punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 23 de septiembre de 2019.

El objeto de la calificación es ampliar la Estación Transformadora de Energía Eléctrica situada en las proximidades de El Salobral, en el Polígono 90, Parcela 5204, del término municipal de Albacete.

Al concluir su exposición la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, el 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, y 9.1.q, del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR la calificación solicitada para los usos del proyecto informado, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Características de la actividad.

Uso	Nueva planta con instalación de actividad integrada para ampliación de la subestación transformadora “El Salobral”
Emplazamiento	Polígono 90, parcela 5204
Clasificación del suelo	Suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola (CP-3)

Acta 6/2019

Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Fijar 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 TRLOTAU y 33 del RSR)
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, 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."

14. Calificación urbanística para instalación de línea eléctrica aéreo-subterránea de baja tensión en suelo rústico no urbanizable de especial protección por su interés paisajístico y ecológico del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, sita en el paraje "Rincón de San Pablo", parcela 1 del polígono 65. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 19/19 CU).

A las 10:24 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta inicia su exposición sobre el decimocuarto punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 24 de julio de 2019.

El objeto de la calificación es ejecutar unas obras de reforma de la línea eléctrica de baja tensión que suministra energía a los servicios de la finca rústica situada en el polígono 65, parcela

Acta 6/2019

1, del paraje “Rincón de San Pablo” de Cuenca, con el fin de adaptarla a un sistema trifásico de potencias nominales 230/400 V.

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 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, el 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, y 9.1.q, del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR la calificación solicitada para los usos del proyecto informado, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Línea eléctrica aéreo-subterránea de baja tensión.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 65 parcela 1, paraje “Rincón de San Pablo”
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo rústico no urbanizable de especial protección por su interés paisajístico y ecológico

Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar 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 TRLOTAU y 33 del RSR)
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).

Acta 6/2019

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

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Cuenca 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.”

15. Calificación urbanística para subestación eléctrica y línea de evacuación en suelo rústico de especial protección cultural del Plan General de Ordenación Urbana de Almansa, en la parcela 5301 del polígono 59. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 20/19 AB).

A las 10:26 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta procede a exponer el decimoquinto punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 21 de agosto de 2019.

El objeto de la calificación es ejecutar unas obras para trasladar la ubicación de la subestación eléctrica de una planta solar fotovoltaica de 49,98 MW en el paraje “Casa Alcoy”, en Almansa, a un emplazamiento que se encuentre más próximo a la subestación eléctrica de Iberdrola Distribución existente en el municipio, instalación donde se evacua la energía generada a la red eléctrica. En consecuencia, también se modifican parte del trazado y la configuración de las líneas de evacuación.

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 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, el 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, y 9.1.q, del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR la calificación solicitada para la ejecución de la subestación eléctrica y su línea de evacuación de la CSF Almansa, de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes determinaciones:

Características de la actividad.

Acta 6/2019

Uso	Dotacional privado equipamiento energético. Subestación eléctrica y línea de evacuación.
Emplazamiento	Parcela 5301 del polígono 59, del término municipal de Almansa.
Clasificación del suelo	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural
Sup. parcela	14.709 m ²
Sup. Vinculada a calificación	4.400 m ²
Aprovechamiento	Subestación eléctrica y línea de evacuación de la CSF Almansa.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Almansa de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de la inversión a realizar en cada término municipal (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar un 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado 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 del TRLOTAU, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Almansa 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."

16. Calificación urbanística para instalación de mallas de protección y sombreado, embalse regulador, edificaciones auxiliares y tubería en suelo no urbanizable de especial protección estructural, subcategoría 54 agrícola, del Plan de Ordenación Municipal, en varias parcelas de los polígonos 87, 88 y 89, en el término municipal de Hellín (Albacete). Informe según el

Acta 6/2019

artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 21/19 AB).

A las 10:28 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta continúa explicando el decimosexto punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 28 de agosto de 2019.

El objeto de la calificación es la instalación de mallas de protección y sombreado, construcción de embalse regulador, edificaciones auxiliares y tubería de riego en suelo no urbanizable de especial protección estructural, subcategoría 54 Agrícola, del Plan de Ordenación Municipal, en varias parcelas, en el término municipal de Hellín (Albacete).

Al concluir su exposición la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, el 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, y 9.1.q, del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR la calificación urbanística solicitada de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Mallas de protección de cultivos, embalse regulador y tubería de riego, nave cabezal de riego, nave muelle de carga y nave comedor.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 87, parcelas 10 y 11, polígono 88, parcela 2, y polígono 89, parcelas 59,60,64,65,73,74,81,84,127 y 128..
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo no urbanizable de especial protección estructural, subcategoría 54 agrícola. Suelo no urbanizable de especial protección natural, subcategoría 50, en parcelas donde discurre la tubería.
<i>Sup. parcela</i>	3.877.704 m ²
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	3.877.704 m ²
<i>Aprovechamiento</i>	Malla protección 337.663,50 m ² Embalse regulador 17.000 m ² Nave cabezal de riego 540,75 m ² Nave comedor 263,30 m ²

Acta 6/2019

	Nave muelle descarga 360 m ² Total, ocupación 355.827,55 m ²
Ocupación	Menor del 10% 355.827 m ² / 3.877.704 m ² = 9,18 %
Retranqueos	15 m. a eje de camino y 5 m. a linderos

Condiciones para su materialización

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

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar un 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado 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 del TRLOTAU, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Hellín 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."

- 17. Calificación urbanística para construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de especial protección natural, del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, en la parcela 53 del polígono 43.** Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 22/19 CR).

A las 10:30 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta procede a exponer el decimoséptimo punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 16 de septiembre de 2019.

Acta 6/2019

El objeto de la calificación es la construcción de una vivienda unifamiliar ligada a la explotación agrícola de la finca en suelo no urbanizable de especial protección natural del Plan de Ordenación Municipal, en el polígono 43, parcela 53, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real).

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 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, el 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, y 9.1.q, del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR la calificación urbanística para construcción de una vivienda familiar aislada ligada al uso agrícola, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Vivienda familiar aislada ligada al uso agrícola
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 43, parcela 53, paraje Cerro Manzano, Valdepeñas
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable de Especial Protección Natural.
<i>Sup. parcela</i>	126.953 m ² .
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	15.000 m ² .
<i>Aprovechamiento</i>	Vivienda aislada 89 m ²
<i>Ocupación</i>	Menor del 10% (0,6 %)
<i>Altura máxima</i>	4,70 m. a cumbrera (1 planta).
<i>Retranqueos</i>	15 m. a eje de camino y 5 m. a linderos

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos municipales de Valdepeñas, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, y la solicitud de informe favorable a la Consejería competente en Medio Ambiente, al estar los suelos clasificados de protección natural.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

Acta 6/2019

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

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Valdepeñas expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo."

18. Calificación urbanística para instalación de línea de evacuación de la central solar fotovoltaica "Alarcos", en suelo rústico de especial protección al paisaje volcánico del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, en diversas parcelas de diferentes polígonos. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 26/19 CR).

A las 10:33 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta comienza la ponencia referente al decimoctavo punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 18 de septiembre de 2019.

El objeto de la calificación es la instalación de una línea eléctrica aérea que evacue la energía producida en la Central Solar Fotovoltaica "Alarcos", desde la subestación elevadora 132/30 kV, situada en la misma planta, hasta la nueva subestación proyectada por Generación Fotovoltaica de Alarcos S.L.U. Esta subestación se conectará con la red de distribución a través de la línea de evacuación de otra instalación solar fotovoltaica que se desarrolla a unos tres kilómetros al este de la Central Solar Fotovoltaica "Alarcos.

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 64.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, el 37 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, y 9.1.q, del

Acta 6/2019

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, OTORGAR la calificación solicitada para la ejecución de la línea eléctrica aérea de evacuación de la CSF Alarcos que discurre por el término municipal de Ciudad Real, de acuerdo con las características del proyecto presentado y conforme a las siguientes:

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las dispuestas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ciudad Real de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

<i>Uso</i>	Dotacional privado equipamiento energético. línea eléctrica aérea de evacuación de la Central Solar Fotovoltaica "CSF Alarcos"
<i>Emplazamiento</i>	Parcelas 1 y 9 del polígono 52, parcelas 1, 2 y 5 del polígono 54, parcela 1 del polígono 55 y parcela 8 del polígono 56, del término municipal de Ciudad Real.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección al paisaje volcánico en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real
<i>Aprovechamiento</i>	Línea eléctrica aérea de evacuación de la Central Solar Fotovoltaica "CSF Alarcos", en el término municipal de Ciudad Real.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de la inversión a realizar en cada término municipal (artículo 63.1. 2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Fijar un 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
4. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado por el Ayuntamiento de Ciudad Real con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del

Acta 6/2019

Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, y en la que deberán pronunciarse los respectivos Ayuntamientos expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”

19. Calificación urbanística para construcción de nave agrícola en suelo no urbanizable de especial protección natural, del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, en la parcela 47 del polígono 48. Informe según el artículo 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp: SR 27/19 CR).

A las 10:35 horas, D^a Virginia Cavia Cuesta inicia su exposición relativa al decimonoveno punto del orden del día señalando el objeto, antecedentes, determinaciones, consideraciones y la conclusión expuesta en el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de 19 de septiembre de 2019.

El objeto de la calificación es la construcción de una nave para el almacenamiento de los productos de la actividad agrícola de la finca y poder albergar la maquinaria, aperos y utillaje agrícola. La nave se construirá en el polígono 48, parcela 47, en el paraje conocido “Cerro de Sacristanes”, en el término municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). La superficie de la parcela es de 12,79 Has. La clasificación de esta parcela, según determina el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, es suelo no urbanizable de especial protección natural.

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 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, el 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, y 9.1.q, del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR la calificación urbanística para construcción de una nave almacén de uso agrícola, de acuerdo con las características del proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

<i>Uso</i>	Nave almacén de uso agrícola
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 48, parcela 47. Valdepeñas
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural.
<i>Sup. parcela</i>	127.931 m ² .

Acta 6/2019

<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	15.000 m ² .
<i>Aprovechamiento</i>	Nave agrícola 480 m ²
<i>Ocupación</i>	Menor del 10% (0,38 %)
<i>Altura máxima</i>	7,40 m. a cumbrera
<i>Retranqueos</i>	190 m. a eje de camino y 7 m. a linderos

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Valdepeñas, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente, y la solicitud de informe favorable a la Consejería competente en Medio Ambiente, al estar los suelos clasificados de protección natural.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

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

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Valdepeñas expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo."

20. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial "La Unquerilla" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Numancia de la Sagra (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 5/19 GU).

[Handwritten signature]



Acta 6/2019

Siendo las 10:37 horas, toma la palabra D^a Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, para pasar a exponer el punto vigésimo del orden del día, haciendo un breve resumen de los antecedentes, explicando las consideraciones jurídicas, para concluir con la propuesta formulada en su informe de 2 de septiembre de 2019.

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 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, en el artículo 114.2, letra c), del Reglamento de la Actividad de Ejecución, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, 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, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial, denominado “La Unquerilla”, de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo), acordada a favor de **PROMOCIONES NORTOL, S.L.** con los efectos señalados en la consideración cuarta del informe de 2 de septiembre de 2019, elaborado por la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP.»

Puesto que este Acuerdo se ha adoptado con base en las consideraciones contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, emitido con fecha 2 de septiembre de 2019, procede incorporar literalmente tales consideraciones al acuerdo como motivación:

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

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

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 2 de mayo de 2007,

Acta 6/2019

siendo el texto normativo vigente en esa fecha es el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (en adelante, TRLOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 2 de mayo de 2007, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 30 de enero de 2019, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno, de 30 de enero de 2019, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados, y se ha emitido informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización del Programa, con fecha 8 de agosto de 2019, e informe jurídico sobre la resolución del PAU el día 12 de agosto de 2019.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, y éste se inició

Acta 6/2019

mediante Acuerdo Plenario de 30 de enero de 2019, el expediente no ha caducado puesto que en el punto tercero se acuerda la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Consejería de Fomento y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Consta en el expediente certificación de la Secretaría del Ayuntamiento sobre la práctica de las notificaciones del citado acuerdo a todos los interesados.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*. De acuerdo con la certificación de Secretaría, de fecha de 12 de agosto de 2019, no se han presentado alegaciones a la resolución del Programa, por lo que no procedería recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU del Sector Residencial “La Unquerilla” de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo).

Del expediente municipal remitido, y más concretamente en el informe jurídico de fecha 12 de agosto de 2019, se constata que el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa tanto en la demora en el cumplimiento del plazo de ejecución del Programa por parte de la mercantil urbanizadora, como en el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato, que constituyen causas de resolución contractuales recogidas en las letras e) y g) del artículo 206 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, respectivamente.

No obstante, como ya se ha señalado en la consideración primera del presente informe, las determinaciones del citado artículo 206 de la Ley 30/2007 sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. Dado que, en este caso, la adjudicación se realizó con fecha 2 de mayo de 2007, las causas de resolución y los efectos de las mismas habrán de ser ponderados a

Acta 6/2019

tenor de las previsiones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP), en cuyo artículo 111, letras e) y g), se encuentran contempladas como causas de resolución *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]”, “El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”* respectivamente, que son causas de resolución equivalentes a las que se refiere el acuerdo municipal.

El informe técnico municipal, emitido con fecha 8 de agosto de 2019 tras girar visita de inspección a los terrenos afectados, refiere que las deficiencias observadas en el Sector son las mismas que las indicadas en el informe técnico de 6 de septiembre de 2018, y establece que el porcentaje de ejecución de las obras de urbanización alcanza un 30.03%, valoración efectuada a partir de *“una estimación preliminar, realizada a partir de la inspección visual efectuada, que no tiene en cuenta las reparaciones que deban realizarse debido a la falta de conservación de la urbanización por parte del agente urbanizador”,* y que *“tampoco presupone la correcta ejecución de las obras valoradas”*.

Por su parte, el informe jurídico municipal, de 12 de agosto de 2019, manifiesta textualmente que: *“[...] lo que se pone de manifiesto en el expediente administrativo es que el agente urbanizador viene incumpliendo el plazo de ejecución de las obras de urbanización, habiendo transcurrido sobradamente tanto el plazo comprometido inicialmente en el convenio urbanístico, como el de las posibles prórrogas que se hubieran podido conceder.*

Igualmente existe un incumplimiento de la cláusula novena del convenio donde se indica que el agente urbanizador se deberá hacer cargo del mantenimiento y conservación de las obras hasta su recepción por el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra, circunstancia que no se ha dado, ya que como nos ha indicado el técnico municipal, el abandono de las mismas es palmario.

Analizando tanto el acuerdo de adjudicación, como el texto del convenio, no resulta complicado concluir que la obligación principal de la designación hecha es la de transformar los terrenos iniciales en solares urbanos y que el retraso o, en nuestro caso, paralización absoluta y abandono de las obras, supone un incumplimiento total del objeto principal de la contratación de tal modo que no existe óbice para plantear la resolución de la adjudicación

[...] entendemos como acreditado que se han incumplido flagrantemente los plazos de ejecución y entrega de las obras, así como la obligación de mantenimiento y conservación recogida en el propio convenio urbanístico, de tal modo que, además de imposibilitar a los legítimos dueños de los solares resultantes el poder disponer de aquellos, más grave resulta el que la Administración no puede disponer de las cesiones recogidas en las Ley como obligatorias, para destinarlas a los distintos usos (zonas verdes, equipamientos, parcelas lucrativas)”.

A la vista de todo ello, el informe jurídico municipal viene a concluir que las obras de urbanización se encuentran sin finalizar después de bastantes años paralizadas y sin conservación alguna, lo que ha supuesto el deterioro de las mismas, hasta el punto de poner en duda su actual utilidad, lo que corrobora un grave incumplimiento por parte del agente urbanizador.

Por nuestra parte, indicar que la obligación contractual principal contraída por la mercantil urbanizadora PROMOCIONES NORTOL, S.L., mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Numancia de la Sagra el día 19 de octubre de 2007, según la Estipulación séptima, consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU en el plazo tres años desde su comienzo que debía producirse dentro de los diez primeros meses siguientes



Acta 6/2019

a la firma del convenio. A este respecto, según certificación expedida por la Secretaría del Ayuntamiento con fecha 12 de agosto de 2019, en el expediente no figura el acta de replanteo y comienzo de las obras, pero se hace constar que el Proyecto de Reparcelación fue aprobado por el Ayuntamiento con fecha 21 de mayo de 2008. Teniendo en cuenta que a partir de la firmeza de la aprobación definitiva del citado Proyecto de Reparcelación el Agente Urbanizador contaba con la plena disponibilidad de los terrenos para iniciar las obras de urbanización, podríamos afirmar que las obras de urbanización deberían haber finalizado, como mínimo, el día 21 de junio de 2011, sin que durante dicho plazo el urbanizador haya procedido a finalizar las obras de urbanización, ni el Ayuntamiento haya requerido la continuación de las mismas.

En su virtud, con respecto a la causa municipal alegada contenida en el artículo 111, letra e), del TRLCAP, relativa a *"La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]"*, debe tenerse en cuenta que el artículo 167 TRLCAP, comprensivo de las causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, la excluye específicamente como causa resolutoria aplicable a esta última categoría de contratos por lo que, al menos formalmente, podría cuestionarse su invocación en el procedimiento resolutorio examinado.

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

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

Desde la perspectiva expuesta y teniendo en cuenta la naturaleza mixta que presenta el PAU - obra y servicio-, parece lógico concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le sean de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última; y a la parte de la prestación que se corresponde con la categoría de obras le sean de aplicación las que afectarían a este último tipo de contrato. Dicho de otro modo, la operatividad de la exención de la causa resolutoria relativa a la demora en el cumplimiento de los plazos por el contratista que se contempla en el artículo 167 TRLCAP sólo tendrá sentido en cuanto a la parte de la




Acta 6/2019

prestación que corresponde al agente urbanizador como gestor de un servicio público, pero no en la que deriva de su carácter de contrato de obra, en la que serán de aplicación sin excepción las causas resolutorias previstas en el artículo 111 de la misma norma.

En consonancia con esta interpretación el propio RAE-TRLOTAU ha venido a recoger posteriormente de forma expresa y con notable similitud a la regulación que contempla la normativa de contratación, la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales como causa de resolución de la adjudicación de los PAUs (artículo 114.1 letra d), de dicha norma reglamentaria), salvando así la distorsión que en cuanto a las causas de resolución de estos provocaba la remisión única efectuada por la norma urbanística a las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público.

En el supuesto que nos ocupa, al no constar en el expediente remitido por el Ayuntamiento que se haya concedido prórroga alguna del plazo de ejecución convenido, y de acuerdo con el informe técnico en el que se señala que quedan pendientes por realizar obras por importe de 810.668,30 €, quedaría justificado el incumplimiento de los plazos de ejecución alegado por el Ayuntamiento. La jurisprudencia ha realzado la importancia del cumplimiento de los plazos en el contrato administrativo, por tener este la condición de negocio fijo o negocio a plazo fijo, considerando procedente la resolución de los contratos administrativos cuando se produce un incumplimiento del plazo de ejecución. Así, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 17 de octubre de 2000 -Ar. RJ 2000 8915 expresó que “la doctrina jurisprudencial de este Tribunal y los dictámenes del Consejo de Estado (por todos, el dictamen núm. 44795 de 13 de enero de 1983 y 1191 de 25 de noviembre de 1993) subrayan que el plazo fijado para el cumplimiento de la prestación contractual, constituye el elemento básico de la relación jurídica establecida, de forma que cuando éste aparece como un elemento relevante, es una determinación esencial que no accesoria o agregada a la esencia de la prestación, de donde se desprende que si el plazo transcurrió el contrato quedó sustancialmente afectado por dicha situación, y el incumplimiento resultó claramente imputable al contratista, resultando ajustado a derecho la resolución acordada por la Administración”.

Por otro lado, y en relación con la segunda causa invocada por el Ayuntamiento para la resolución contractual, la recogida en el artículo 111.g) del TRLCAP, relativa al *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*, ha quedado acreditado en el expediente que han transcurrido más de ocho años desde la fecha en que deberían haber concluido las obras de urbanización del PAU sin que éstas hayan finalizado, sobrepasándose con creces los plazos contenidos en el Convenio Urbanístico, así como los establecidos con carácter general para la conclusión de las mismas en el artículo 110.3, letra b), del TRLOTAU, de lo que se desprende que PROMOCIONES NORTOL, S.L. ha incumplido las obligaciones urbanísticas esenciales que le incumbían en su condición de Agente Urbanizador al paralizar de facto las obras de urbanización y no completar la ejecución del PAU dentro del plazo concedido al efecto. En este sentido, el Consejo Consultivo en el dictamen 136/2015, de 7 de mayo, cuya doctrina se ha mantenido en otros posteriores, como en el más reciente 139/2017, de 5 de abril, señala que la ejecución de la urbanización en un plazo determinado constituye una obligación esencial del urbanizador, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la resolución de la adjudicación, circunstancia que permitiría, en virtud de la penalización recogida en la cláusula séptima del convenio urbanístico, la resolución de la adjudicación del Programa por suponer un incumplimiento grave. Por tanto,



Acta 6/2019

queda acreditada la concurrencia de la causa de resolución de la adjudicación del PAU recogida en el artículo 111, letra g), del TRLCAP.

No obstante, y aunque a priori, se han apreciado dos causas de resolución diferentes en el expediente remitido, y teniendo en cuenta que según la doctrina del Consejo de Estado según reiterada doctrina del Consejo de Estado, cuando en el expediente se aprecien causas concurrentes de resolución *“debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo”* (Dictámenes nº 45.221, de 1 de junio de 1983, y nº 2.271, de 19 de julio de 1996) dada la íntima relación que presentan las causas de resolución invocadas y dada la dificultad de definir el momento exacto en que se ha producido cada una de ellas y teniendo en cuenta que también se ha incumplido la obligación de conservación de las obras de urbanización asumida en la Estipulación novena del convenio suscrito, en el presente caso, procedería tomar como causa de resolución el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales prevista en la letra g) del artículo 111 TRLCAP.

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

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

En el presente caso, en principio, procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), ya que, según el informe técnico municipal de fecha 8 de agosto de 2019, el porcentaje de obra ejecutada ascendería a un 30,03%. Asimismo, el acuerdo de resolución deberá contener un pronunciamiento expreso acerca de las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

En el presente caso, según consta en el informe jurídico municipal de 12 de agosto de 2019, el acuerdo de resolución municipal *“podrá acordar la ejecución de las obras que restan mediante la sustitución del actual agente urbanizador, quedando afectados los bienes de PROMOCIONES NORTOL, S.L al cumplimiento de esas obligaciones o sustituir al agente urbanizador por otro que esté dispuesto a asumir las obligaciones del anterior, tal y como se indica en el artículo 116, c) del RAE”*.

Además de estos efectos previstos en el TRLTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyos apartados 4 y 5 establecen:

“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”.

En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía”.

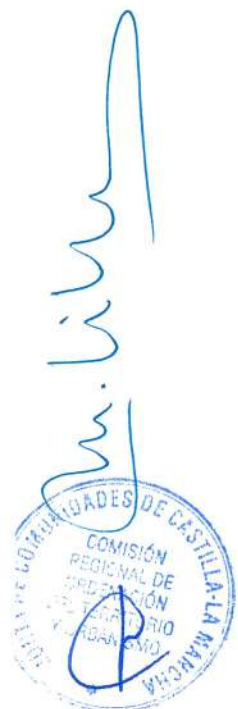


Acta 6/2019

Al respecto de lo anterior, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *“Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: “la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa”. En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que “la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato”. [] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que “una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines”. [] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que “el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad”. [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso”.*

En este sentido, el informe jurídico municipal de 12 de agosto de 2019 señala que el acuerdo de resolución podrá acordar la incautación de las garantías constituidas mediante avales bancarios, toda vez que queden acreditados los daños y perjuicios ocasionados a la Administración por los incumplimientos del Agente Urbanizador.

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá



Acta 6/2019

pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 del TRLTAU determina lo siguiente:

“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”

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

21. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación SUE-07 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara (Guadalajara).

Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 9/19 GU).

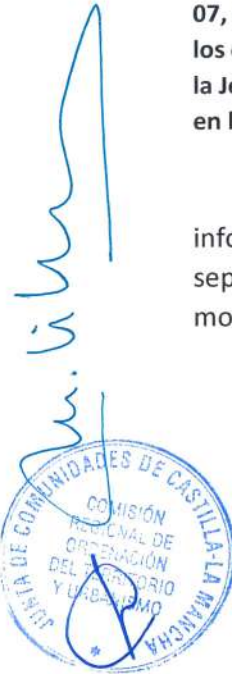
A las 10:45 horas, D^a Elvira Cabanas Plana continúa con la exposición del punto vigesimoprimer del orden del día, haciendo un breve resumen de los antecedentes, explicando las consideraciones jurídicas, para concluir con la propuesta formulada en su informe de 23 de septiembre de 2019.

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 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, en el artículo 114.2, letra c), del Reglamento de la Actividad de Ejecución, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, 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, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación SUE-07, del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, acordada a favor de Buildingcenter SAU, con los efectos señalados en la consideración cuarta del informe de 23 de septiembre de 2019, elaborado por la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del TRLCAP.»

Puesto que este acuerdo se ha adoptado con base en las consideraciones contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, emitido con fecha 23 de septiembre de 2019, procede incorporar literalmente tales consideraciones al acuerdo como motivación:

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



Acta 6/2019

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

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 24 de septiembre de 2004, siendo el texto normativo vigente en esa fecha la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, LOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 24 de septiembre de 2004, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLTAU que:

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 4 de junio de 2019, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

Acta 6/2019

SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Guadalajara se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno, de 4 de junio de 2019, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de diez días a los interesados, y se ha emitido informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización del Programa e informe jurídico sobre la resolución del PAU ambos con fecha 29 de mayo de 2019.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 4 de junio de 2019, por tanto el expediente no ha caducado.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*.

Según escrito de la Jefa de Área de Urbanismo e Infraestructuras, de fecha de 19 de julio de 2019, *“Durante el periodo de información pública no se ha recibido alegación alguna. Si bien, se recibió un escrito de Buildingcenter SAU, manifestando su conformidad con la resolución del Programa.”*, por lo que no procedería recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación SUE-07 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.

Del expediente municipal remitido, y más concretamente en el informe jurídico de fecha 29 de mayo de 2019, se constata que el Ayuntamiento de Guadalajara fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en la renuncia formalmente expresada por el Agente Urbanizador a realizar la prestación objeto del contrato, renuncia que tipifica como incumplimiento de obligaciones esenciales del Agente Urbanizador, causa de resolución



Acta 6/2019

contractual recogida en la letra g) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Así, en el citado informe de fecha de 29 de mayo de 2019 que sirvió de base al acuerdo de resolución adoptado se señala que: *"El Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE 07, fue adjudicado a GESTIÓN Y URBANIZACIÓN DE TERRENOS el 24 de septiembre de 2004, existiendo aprobados un Estudio de Detalle el 6 de febrero de 2007 y un Proyecto de Urbanización el 2 de mayo de 2007. Mediante acuerdo de Pleno de 30 de noviembre de 2018, fue autorizada por el Pleno del Ayuntamiento la cesión de la condición de Agente Urbanizador, a solicitud de Buildingcenter SAU. No obstante, no consta se hayan iniciado las obras de urbanización.*

De la lectura del expediente se deduce, y así consta en informe jurídico del Departamento de Urbanismo de 12 de agosto de 2015, que el Proyecto de Reparcelación carece de aprobación, puesto que no existió acuerdo entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento de Guadalajara, respecto de la forma de cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo.

La instancia presentada por Buildingcenter, SAU, no ofrece duda alguna sobre su voluntad de no ejecutar el Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que debe necesariamente llevar consigo la resolución del mismo.

(...)

El artículo 111 de dicho texto legal regula las causas de resolución de los contratos, no contemplando de forma específica la renuncia o desistimiento unilateral del contratista, aunque sí prevé en la letra g) El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales" como causa de resolución del contrato.

Así lo ha mantenido la Junta Consultiva de Contratación Administrativa en informe 27/99 de 30 de junio, en el que afirma "La renuncia expresa del contratista a la ejecución de un contrato de obras debidamente formalizado debe considerarse como causa de resolución del contrato, por incumplimiento de la obligación esencial del mismo de ejecutar las obras, sin perjuicio de que pueda apreciarse el incumplimiento de obligaciones concretas que operen el mismo efecto".

Por nuestra parte, indicar que la obligación contractual principal contraída por la mercantil urbanizadora Buildingcenter SAU consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU en el plazo de treinta meses desde el inicio de las obras de urbanización, que debía producirse en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de firmeza de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Dicho instrumento, de acuerdo con el expediente remitido, nunca fue aprobado por los desacuerdos sostenidos con el Ayuntamiento de Guadalajara acerca de la forma de cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo.

En este sentido consta informe técnico municipal, emitido con fecha de 29 de mayo de 2019 tras girar visita de inspección a los terrenos concluye que no se han iniciado las obras. La no realización de las obras constituye por sí mismo un incumplimiento de obligaciones esenciales, en este sentido el Consejo de Estado en Dictamen 1103/2013 de 14 de noviembre, ha señalado que: *"Entiende este Consejo que la falta de ejecución del contrato por parte de la empresa adjudataria constituye motivo suficiente para la resolución del mismo. Dicha conducta no aparece expresamente recogida como causa de resolución en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre*



Acta 6/2019

(TRLCSF), aplicable al contrato objeto del expediente en virtud de la fecha de su adjudicación. Sin embargo, resulta claro que la conducta de la contratista puede incardinarse en el ámbito del artículo 223.f) TRLCSF, que contempla como causa resolutoria "el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, calificadas como tales en los pliegos o en el contrato". En el supuesto sobre el que ahora se dictamina la empresa interesada ni tan siquiera inició la ejecución de las obras objeto del contrato, lo que supone un incumplimiento absoluto de la obligación esencial del contratista de realizar la prestación definida en dicho contrato."

Por otro lado, y en relación a la renuncia del contratista a la ejecución de las obras expresada formalmente mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de Guadalajara con fecha de 22 de abril de 2019, debemos hacer constar que, aunque no exista precepto expreso que configure la renuncia del contratista como causa de resolución debe entenderse que ello es debido, por aplicación de los principios generales de la contratación, a la consideración de la renuncia expresa como incumplimiento, no ya de los plazos de ejecución, sino de las obligaciones esenciales del contrato, entre las que con carácter principal figura la de ejecutar las obras objeto del contrato adjudicado. En este sentido se pronuncia el Informe 27/1999 de 30 de junio de la Junta Consultiva de Contratación.

Por lo expuesto, se considera suficientemente acreditada la concurrencia de la causa de resolución alegada en el presente expediente.

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

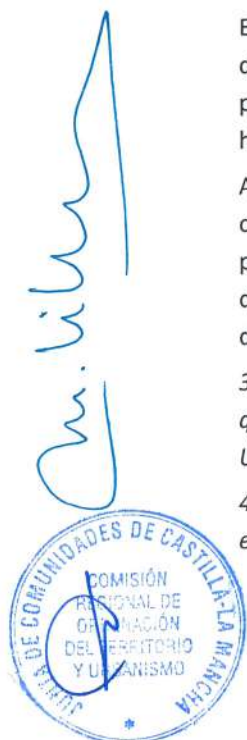
CUARTA. - El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente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

En el presente caso, no procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), puesto que, según el informe técnico municipal de fecha 29 de mayo de 2019, las obras no se han iniciado.

Asimismo, el acuerdo de resolución deberá contener un pronunciamiento expreso acerca de las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos). Al respecto de estos dos extremos, en el informe-propuesta de resolución del Ayuntamiento de fecha de 1 de julio de 2019 se señala que: "(...)

3. Una vez resuelta la adjudicación el Ayuntamiento de Guadalajara aprobará unas nuevas bases que permitan adjudicar un nuevo Programa de Actuación Urbanizadora a un nuevo Agente Urbanizador.

4. Todos los deberes urbanísticos que se han incumplido han sido analizados en el presente expediente administrativo por lo que no será necesario iniciar otros distintos".



Acta 6/2019

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyos apartados 4 y 5 establecen:

“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”.

En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía”.

Al respecto de lo anterior, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *“Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: “la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa”. En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que “la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato”. [] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que “una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines”. [] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que “el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad”. [] Por lo tanto y de*

Acta 6/2019

acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso”.

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

“El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”.

En el supuesto que nos ocupa, en el punto del primero de Pleno de 4 de junio de 2019 por el que se inicia el presente expediente de resolución se señala que el mismo podría dar lugar a la incautación de un tercio de la garantía que actualmente tiene constituida el Agente Urbanizador. Acerca de este extremo consta escrito del Agente Urbanizador de fecha de en el que manifiesta que: *“Buildingcenter no tiene alegaciones que realizar al respecto, y considera que el procedimiento de resolución a seguir y sus efectos son conformes a Derecho, estando de acuerdo con el mismo.”*

En virtud de lo anterior, en el punto segundo del informe-propuesta de resolución del Ayuntamiento de fecha de 1 de julio de 2019 se establece que: *“En el supuesto de que el informe sea favorable, se remitirá propuesta de acuerdo al Pleno del Ayuntamiento para resolver sobre los siguientes aspectos:*

(...)

2. Incautación de la garantía en su día presentada por el Agente Urbanizador en una tercera parte, es decir 50.679 €.”

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

22. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-8 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bargas (Toledo). Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp.: RES. PAU 12/19 GU).

Siendo las 10:55 horas, la ponente D^a Elvira Cabanas Plana comienza a exponer el punto vigesimosegundo del orden del día, haciendo un breve resumen de los antecedentes, explicando las consideraciones jurídicas, para concluir con la propuesta formulada en su informe de 23 de septiembre de 2019.

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 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo

Acta 6/2019

1/2010, de 18 de mayo, en el artículo 114.2, letra c), del Reglamento de la Actividad de Ejecución, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, 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, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-8 de las Normas Subsidiarias de Bargas (Toledo), acordada a favor de SONCAR, S.A. con los efectos señalados en la consideración cuarta del informe de 23 de septiembre de 2019, elaborado por la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, al concurrir la causa de resolución prevista en la letra e) del artículo 111 del TRLCAP.»

Puesto que este acuerdo se ha adoptado con base en las consideraciones contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, emitido con fecha 23 de septiembre de 2019, procede incorporar literalmente tales consideraciones al acuerdo como motivación:

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

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

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 23 de mayo de 2006, siendo el texto normativo vigente en esa fecha 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 (en adelante, TRLOTAU), cuyo artículo 125 presentaba el siguiente tenor literal:

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

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por la Ley 9/2017, de 8

Acta 6/2019

de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), cuya Disposición Transitoria Primera, apartado 2º, establece que *“Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su modificación, duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*. Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 23 de mayo de 2006, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante, TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

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

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 8 de mayo de 2019, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA. - El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Bargas se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente mediante Acuerdo de Pleno, de 8 de mayo de 2019, se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días a los interesados, y se ha emitido informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización del Programa, con fecha 15 de mayo de 2019, e informe jurídico sobre la resolución del PAU el día 1 de julio de 2019.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de ocho meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 8 de mayo de 2019, por tanto, el expediente no ha caducado.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*. De acuerdo con la certificación de Secretaría, de fecha de 22 de agosto de 2019, se ha notificado el acuerdo de resolución a todos los interesados habiendo presentado el Agente Urbanizador con fecha de 10 de julio de 2019 escrito de alegaciones en el que se opone a la resolución del Programa, por lo que procedería recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Vilma



Acta 6/2019

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

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

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación UA-8 de las Normas Subsidiarias de Bargas (Toledo).

Del expediente municipal remitido, y más concretamente en el informe jurídico de fecha 1 de julio de 2019, se constata que el Ayuntamiento de Bargas fundamenta la resolución de la adjudicación del presente Programa en la demora en el cumplimiento del plazo de ejecución del Programa por parte de la mercantil urbanizadora, causa de resolución contractual recogida en la letra e) del artículo 111 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Así, en el Dictamen de la Comisión de Urbanismo de fecha de 2 de mayo de 2019 que sirvió de base al acuerdo de resolución adoptado se señala que: *“Queda constatado de este modo un incumplimiento del urbanizador como queda acreditado en el expediente la decisión municipal de no acceder a la petición de devolución de la garantía prestada por aquel en los términos del artículo 110.3 d) del TRLOTAU, por no estar terminadas las obras y por no haberse otorgado el acta de recepción definitiva de las obras (totalidad del ámbito). Consta asimismo documento presentado el 10-06-16 por Altamira Real Estate S.A. (propietario de las parcelas 34 a116 resultantes de la reparcelación) en el que manifiesta la circunstancia de haber resultado infructuosos los intentos de alcanzar un acuerdo con Soncar S.A. para la terminación de las obras pendientes de la UA-8 de las NNSS, por lo que instó al Ayuntamiento la resolución de la condición de agente urbanizador.”*

Respecto a la causa municipal alegada contenida en el artículo 111, letra e), del TRLCAP, relativa a *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]”*, debe tenerse en cuenta que el artículo 167 TRLCAP, comprensivo de las causas de resolución del contrato de gestión de servicios públicos, la excluye específicamente como causa resolutoria aplicable a esta última categoría de contratos por lo que, al menos formalmente, podría cuestionarse su invocación en el procedimiento resolutorio examinado.

No puede dejar de tenerse en cuenta, no obstante, que si bien el urbanizador en cuanto que gestiona indirectamente una función pública, por ser, ex artículo 117.1 TRLOTAU, *“[...] el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado [...]”*, participa de la condición de concesionario de un servicio público; también en cuanto que asume la realización de la obra pública de urbanización, el objeto de su cometido es coincidente con el de un contrato de obras.




Acta 6/2019

Así lo ha venido proclamando la jurisprudencia del Tribunal Supremo al señalar que la ejecución urbanística concedida por la Administración municipal a un agente urbanizador “[...] reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras [...]” (entre otras Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de junio de 2007 y 4 de abril de 2012 RJ 2007\4829 y RJ 2012\5681, respectivamente).

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

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

En consonancia con esta interpretación el propio RAE-TRLOTAU ha venido a recoger posteriormente de forma expresa y con notable similitud a la regulación que contempla la normativa de contratación, la demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales como causa de resolución de la adjudicación de los PAUs (artículo 114.1 letra d), de dicha norma reglamentaria), salvando así la distorsión que en cuanto a las causas de resolución de estos provocaba la remisión única efectuada por la norma urbanística a las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público.

En el supuesto que nos ocupa, en el informe técnico municipal, emitido con fecha de 15 de mayo de 2019 tras girar visita de inspección a los terrenos afectados en fecha de 21 de febrero de 2019, a efectos de comprobar el estado de las obras de urbanización incluye un reportaje fotográfico en el que se puede ver el estado actual de las diferentes calles que conforman el ámbito objeto del Programa incluyendo las que fueron objeto de recepción parcial en marzo de 2009 (calles E, F y G). Asimismo, respecto del grado de ejecución material de las obras, se señala que según el informe aportado por la Dirección Facultativa en enero de 2009 y certificación visada por el COACM en febrero de 2009, aquel ascendería al 78,26 % del total de las obras de urbanización.

Asimismo, el informe jurídico municipal, de 1 de julio de 2019, manifiesta textualmente que: “[...] la fecha de comienzo de las obras, y a tenor del acuse de notificación del acuerdo (notificado el día 14 de junio de 2006) comenzaba el día 15 de junio de 2006, siendo el plazo de ejecución de 14



Acta 6/2019

meses, a contar desde dicha fecha, y sin perjuicio de la recepción parcial de parte de las obras de urbanización, de acuerdo con el informe de los servicios técnicos de fecha de 21 de mayo de 2019, se pone de manifiesto que a dicha fecha se ha ejecutado un 78,265 % del total de las obras de urbanización, concurriendo por tanto el supuesto de resolución por demora antes mencionado.”.

Consta asimismo escrito del Agente Urbanizador de fecha de 11 de julio de 2019, en el que señala que la resolución de inicio del procedimiento está viciada al haber oído sólo a una de las partes, Altamira Real Estate, con la que ha intentado llegar a acuerdos para la terminación de las obras o la cesión de la condición de Agente Urbanizador. En este sentido aporta un escrito fechado el 6 de marzo de 2018 en el que ofrece el Agente Urbanizador ofrece liquidar una deuda con un local a cambio de la cesión de la condición de Agente Urbanizador lo que le permitiría recuperar el aval depositado ante el Ayuntamiento de Bargas como garantía de las obras de urbanización. Sobre dicho escrito consta informe de la Arquitecta Municipal de fecha de 22 de agosto de 2019, en el que, en relación al mismo señala que: *“Vista la alegación presentada por Soncar SA y sin entrar a valorar los intentos de acuerdo para la terminación de las obras pendientes realizados por una u otra sociedad, el responsable de la total ejecución de la actuación urbanizadora es Soncar S.A., por cuenta del Ayuntamiento de Bargas y acorde con el convenio suscrito el 21-06-06. Los compromisos asumidos por esta sociedad le obligaban a urbanizar totalmente el ámbito en un plazo de catorce meses contados desde el inicio, es decir, desde la fecha de notificación del acuerdo aprobatorio del Programa.*

La realidad es que han transcurrido trece años y el ámbito de la UA-8 no está totalmente urbanizado, lo que constata la inactividad urbanizadora en el ámbito todo este tiempo y un incumplimiento de Soncar SA, urbanizador y anterior propietario de las 83 parcelas localizadas en la parte de la UA-8 no recibida por la Administración (calles denominadas A, B, C y D).”

Por nuestra parte, indicar que la obligación contractual principal contraída por la mercantil urbanizadora Soncar S.A., mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Bargas el día 21 de junio de 2006, consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU en el plazo de catorce meses desde el inicio de las obras de urbanización, que debía producirse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de notificación del acuerdo de aprobación definitiva, y con un plazo de interrupción máxima de seis meses. De acuerdo con dichos plazos, las obras de urbanización debían haberse finalizado como máximo el 15 de junio de 2008, por lo que han transcurrido más de diez años sin que se haya procedido a la finalización de las mismas por parte del Agente Urbanizador.

Respecto a las alegaciones formuladas por el Agente Urbanizador, no pueden ser tenidas en cuenta a la hora de desvirtuar la causa de incumplimiento invocada por el Ayuntamiento para proceder a la resolución, dado que únicamente hacen referencia a las negociaciones emprendidas con Altamira Real Estate a efectos de alcanzar un acuerdo para la cesión de la condición de agente urbanizador que les permitiera recuperar la garantía depositada, negociaciones además que se llevan a cabo diez años después de haber finalizado el plazo para la ejecución de las obras.

Por lo expuesto, al no constar en el expediente remitido por el Ayuntamiento que se haya concedido prórroga alguna del plazo de ejecución convenido, y de acuerdo con el informe técnico en el que se señala que quedan pendiente por realizar obras por ejecutar algo más del 20% del total de las obras de urbanización del Programa, quedaría justificado el incumplimiento de los plazos de ejecución alegado por el Ayuntamiento. La jurisprudencia ha realzado la importancia

Acta 6/2019

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

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

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

En el presente caso, en principio, procede pronunciarse sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos), ya que, según el informe técnico municipal de fecha 15 de mayo de 2019, el porcentaje de obra ejecutada ascendería a un 78,26%. Al respecto, en el citado informe se representan gráficamente y se relacionan de manera pormenorizada las parcelas que han adquirido la condición de solar por haber sido urbanizadas en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico (parcelas P1 a P33 y las parcelas destinadas a dotacional y zona verde) y las que no han adquirido la condición de solar (P-34 a 116) respecto a las que se especifica que si bien algunas cuentan con algunos servicios a pie de parcela carecen del servicio de baja tensión al no encontrarse en servicio el centro de transformación proyectado para garantizar el suministro.

Asimismo, el acuerdo de resolución deberá contener un pronunciamiento expreso acerca de las cuestiones previstas en las letras c) y d) (pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación y pertinencia de tramitar procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos).

En el presente caso, y en relación a lo dispuesto en la letra c), según consta en el informe técnico el ámbito sujeto a nueva programación, que aparece determinado gráficamente, abarca una superficie de 16.336,18 m² en las que se encuentran 83 parcelas de uso residencial.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyos apartados 4 y 5 establecen:



Acta 6/2019

“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”.

En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía”.

Al respecto de lo anterior, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *“Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: “la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa”.* En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que *“la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato”.* [] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que *“una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines”.* [] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que *“el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad”.* [] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso”.



Acta 6/2019

En el supuesto que nos ocupa, en el punto segundo del informe jurídico de 1 de julio de 2019 se señala que: *"El acuerdo de resolución del expediente, declarando el incumplimiento culpable del contratista, dará lugar a la incautación de la garantía definitiva, debiendo además el agente urbanizador indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excede del importe de la garantía incautada."*

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

"El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella."

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

23. Dación de cuenta de Instrucción de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, relativa al formato digital editable de entrega de los ficheros gráficos integrantes de los documentos definitivos de los planes urbanísticos.

Siendo las 11:05 horas, toma la palabra D^a Esther García Gutiérrez, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal, para exponer el punto vigesimotercero del orden del día, referente a la instrucción que tiene previsto dictar la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo, en ejercicio de las facultades que atribuye el artículo 6 del Decreto 85/2019, de 16 de julio, por el que se establecen la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento, a la persona titular de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

El objeto de la instrucción es informar a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Fomento sobre la obligatoriedad de requerir a los Ayuntamientos que los documentos definitivos de los planes urbanísticos municipales se presenten, además de en soporte papel y soporte digital portable, **en soporte digital editable**, debiendo entregarse, respecto de este último soporte, los **ficheros gráficos en formato shapefile (shp)**.

Los miembros de la Comisión toman conocimiento de la instrucción, dándose por enterados de su contenido y de su finalidad.

24. Ruegos y preguntas



Acta 6/2019

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da por finalizada la sesión, siendo las 11:15 horas del día 24 de septiembre de 2019.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Mercedes Villanueva Melero

