



Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Acta 3/2013

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Sr. Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. Vicepresidente de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D. Isidro Javier Zapata Romero.

VOCALES:

- Sr. Director General de Coordinación y Administración Local. Representado por D. Augusto Martín. Jefe de Servicio de Administración Local.

-Sr. Director General de Infraestructuras y Desarrollo Rural. D. Miguel Cervantes Villamuelas.

- Sra. Directora General de Calidad e Impacto Ambiental. Representado por D. José María Michelena. Jefe de Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

- Sra. Secretaria General de Educación, Cultura y Deportes. Representada por D^a Helena Fernández López. Jefa de Servicio de Proyectos.

- Sra. Directora General de Salud Pública, Drogodependencias y Consumo. Representada por D. Fernando Cebrián Gómez. Jefe de Servicio de Sanidad Ambiental.

- Sr. Director General de Industria, Energía y Minas. Representado por D. Manuel Villaverde Fernández. Jefe de Sección de Minas.

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. D. Antonio Puerto Gómez.

- Sra. Directora General de Familia, Menores, Promoción Social y Voluntariado. Representada por D. Ángel Isabel Moledo. Técnico de Servicios Sociales.

- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Representado por D^a Vanesa Aranda García. Jefa de Sección de Infraestructura Hidráulica.

- Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo. D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha. D. Emilio Díaz Bravo.

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. Dña. María de los Ángeles Jerónimo de Paz. Vicedecana.

- Representante en materia de ordenación territorial y urbanística. D. Serapio Cabañas Páez.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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

PONENTES:

- Dña. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell. Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

- D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo. Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

SECRETARIA:

- Dña. M^a del Carmen García Muñoz. Jefa del Servicio Jurídico de Vivienda y Urbanismo de la Secretaría General de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas del día 7 de agosto de 2013, 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.

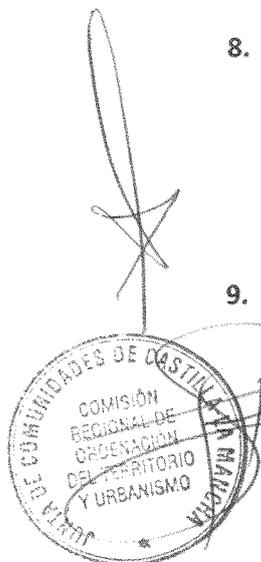
Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el Sr. Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, D. Isidro Javier Zapata Romero, actuando como Presidente, en sustitución de la Sra. Consejera de Fomento, da por iniciada la sesión.



Acta 3/2013

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 17 DE JUNIO DE 2013.
2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 46.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 09/12 AB).
3. MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARQUE CIENTÍFICO TÉCNOLÓGICO Y JARDÍN BOTÁNICO INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS ARTÍCULO 39.3 Y 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 120.5 Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 10/12 AB).
4. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL, RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DEL USO DOTACIONAL DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DEL REY SANTO Nº 5. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 07/13 CR).
5. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL, RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL PRIVADO EDUCATIVO A USO DOTACIONAL PRIVADO POLIVALENTE EN LA PARCELA SITUADA EN LA RONDA DEL CARMEN, 58. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 12/13 CR).
6. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS. (TOLEDO) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.1 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 134 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 15/13 TO).
7. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE POZO CAÑADA (ALBACETE). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.1 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 134 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 16/13 AB).
8. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA NAVE DE USO AGRÍCOLA EN LA PARCELA 10032 DEL POLÍGONO 501, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 3/13 AB).
9. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-2.1, ÁREA DE ECOSISTEMA FORESTAL NO DEGRADADO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE LA IGLESIA DEL PALACIO DE POZO RUBIO, POLÍGONO 11 PARCELA 18 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE



Acta 3/2013

ALBACETE INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 6/13 AB).

10. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR PP 93 ESTACIÓN DEL AVE DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 1/13 GU).
11. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA U.A 6-2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TÓRTOLA DE HENARES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 7/13 GU).
12. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR A-ACCAMP DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 3/13 CR).
13. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SI-20 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO (GUADALAJARA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 7/13 GU). (EXP 08/13GU).
14. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENSALIDA (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (RES. PAU 6/13 TO).
15. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 4 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (RES. PAU 7/13 GU).
16. RUEGOS Y PREGUNTAS.

* * *

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 17 DE JUNIO DE 2013.

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 17 de junio de 2013, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos a cada uno de los miembros de la Comisión, que se aprueba en sus propios términos; dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día, que son expuestos, actuando como Ponente D^a Ana Rodríguez-Monteverde Cantarell, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, así como D.



Acta 3/2013

Ramón Sánchez-Valverde Cornejo, Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano, ambos funcionarios de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; apoyando sus explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 46.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 09/12 AB).

Siendo las 10:01 horas, la Ponente D^a Ana María Rodríguez-Monteverde inicia la exposición del punto segundo del orden del día de la sesión, poniendo de manifiesto que se trata de una Modificación de la Norma Zonal 11 "Actividades económicas" de las Normas Urbanísticas (NNUU). Se requiere informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, previo a la aprobación definitiva por la Consejería.

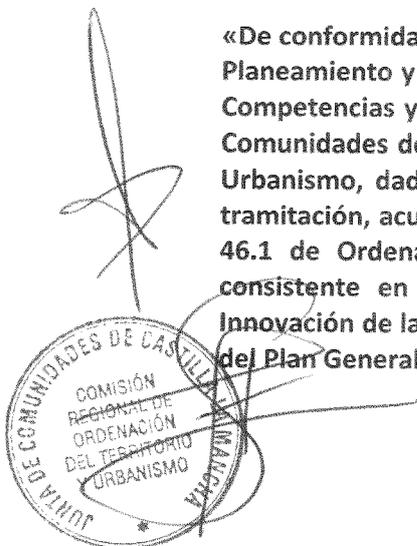
El objeto es permitir usos alternativos (flexibilización de actividades) en el ámbito de la Norma Zonal 11, Grado 1 –Campollano- y Grado 2 –industrial-. Se trata EN usos alternativos permitir otros usos, entres ellos, el deportivo (por surgir iniciativas para implantar pistas de padell), comerciales, sociocultural, sanitario, docente, etc.

En cuanto a la tramitación, el expediente se ha tramitado correctamente, con informe genérico de la Confederación Hidrográfica del Júcar, y se cuenta con informe de los Servicios Técnicos y los Servicios Jurídicos, diciendo que se puede proseguir el expediente, dado que se entiende que puede haber utilización del aprovechamiento hidráulico fuera de la red municipal, y siempre se requería informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

La documentación se entiende justificada respecto de lo indicado por esta Comisión Regional en un informe previo, por lo que se viene a proponer informe favorable de la Modificación puntual, con anterioridad a la elevación para la aprobación definitiva por parte de la Consejería.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136.3 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dada la adecuación a la legislación aplicable del contenido, documentación y tramitación, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Proyecto de Modificación Puntual nº 46.1 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, consistente en la «compatibilidad de usos en suelo urbano de naturaleza industrial. Innovación de la de la Norma Zonal 11 "Actividades económicas" de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.»



Acta 3/2013

3. MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO Y JARDÍN BOTÁNICO INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS ARTÍCULO 39.3 Y 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 120.5 Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 10/12 AB).

Siendo las 10:04 horas, continúa la Ponente con la exposición del tercer punto del orden del día, señalando que el informe se emite en virtud del artículo 37 del TRLOTAU. Se presenta la solicitud de aprobación definitiva, por lo que es preceptivo el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (además que contiene innovación de zonas verdes -pequeños reajustes-, requiriendo informe del art. 39.3 del TRLOTAU).

El planeamiento previo es un Plan Especial de Parque Científico Tecnológico y Jardín Botánico del PGOU de Albacete, que supone una modificación de dicho Plan Especial. Este plan se aprobó en diciembre de 2007, y comprende cuatro unidades de ejecución. Este Plan trata de reordenar unos sistemas generales en planeamiento preexistente en suelo urbanizable del PGOU de Albacete (que comprendía espacios libres y equipamientos).

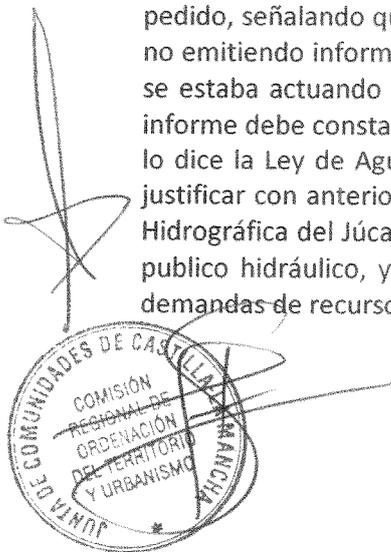
En ejecución ha habido desajustes con necesidad para mejorar la ordenación existente, reordenación del perímetro de Plan Especial, [junto a las instalaciones deportivas contiguas existentes (con sobrante calificado de viario, por lo que se entiende que es mejor incorporarlo al uso dotacional deportivo)], y hay un reajuste de huellas de manzanas por problemas de replanteo al hacer las modificaciones (reajustes mínimos).

A las 10:06 horas entra en la sesión D. Serapio Cabañas Páez.

Continúa la Ponente explicando que se simplifica la huella de un viario (el trazado, de curvo, pasa a ser recto), y con ello se varían los sistemas generales dotacionales públicos de zonas verdes previstos en el planeamiento vigente. Se habla de incorporar un carril bici, y se reajusta la edificabilidad de distintas manzanas (dado el no agotamiento de la edificabilidad del plan en algunas de ellas). No hay incremento de edificabilidad ni de aprovechamiento urbanístico, al ser dotacional público.

En la tramitación se advierte que ha habido una cuestión con la Consejería, de accesibilidad, respecto de la aplicabilidad de la Orden 561/2010 del Ministerio de Vivienda en materia de accesibilidad que será aplicable a la parte que queda por ejecutar.

Respecto a la Confederación Hidrográfica del Júcar, se plantea una cuestión en su informe pedido, señalando que el Plan especial aprobado se hizo sin el informe del Organismo de cuenca; no emitiendo informe. Hay que indicar que, a parte que el Plan Especial no es nuevo, sino que ya se estaba actuando sobre suelos calificados como urbanizables en el PGOU, y además que ese informe debe constar en el planeamiento o en actos de ejecución del planeamiento, dado que así lo dice la Ley de Aguas (art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas); por lo que hay que justificar con anterioridad a la aprobación definitiva, o el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, o un estudio sobre su innecesariedad (por no afección a zona de dominio público hidráulico, y sus zonas de servidumbre y zonas de policía, y que no comporta nuevas demandas de recursos hídricos).



Acta 3/2013

El Ayuntamiento no contesta a este informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, lo ha archivado al expediente y lo eleva para la aprobación inicial, por lo que este tema está pendiente de justificación con carácter previo a la elevación para aprobación definitiva de la Consejera.

En cuanto al resto, el documento no ha cambiado desde la información pública. Cuenta con informe favorable de esta Comisión Regional en el trámite de concertación, por lo que la tramitación se entiende correcta.

Sobre el análisis de la modificación ya se ha señalado, con las mismas consideraciones que ya se dijeron la vez pasada en el informe de 11 de octubre de 2012 de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo: que las modificaciones contenidas en el Proyecto del Plan Especial del Parque Científico Tecnológico y Jardín Botánico del PGOU Albacete se justifican, de una parte, en la necesidad de recoger pequeñas alteraciones de la ordenación vigente producidas por deficiencias en el replanteo de la urbanización y edificaciones, y de otra, para conseguir mayor flexibilidad volumétrica para facilitar las demandas de las futuras edificaciones dotacionales, todo ello sin modificar las condiciones de edificabilidad prevista, con mejora de la funcionalidad del ámbito y las reservas de espacios libres y zonas verdes (con incremento de 116 m2); considerándose, por tanto, justificado el interés público de la modificación.

Se concluye con propuesta de informe favorable (art. 39.3 TRLOTAU) y con anterioridad a la remisión al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento debe obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar o justificar la innecesariedad de su informe, en virtud de los artículos 15.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, y artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

D. Isidro Javier Zapata Romero indica que el Plan Especial se aprueba en el 2007 y se publica en el 2008, en ese momento la Confederación no emitió informe, y la presente es una modificación sobre el Plan Especial. Nosotros le decimos al Ayuntamiento que, o bien obtenga el informe favorable, o bien justifique que no existen circunstancias para precisar el informe de la Confederación (no afección al dominio público hidráulico, no debe haber incremento de recursos hídricos). Indica la Ponente que no se han apreciado cauces cerca, dado que en el PGOU no se apreció que los hubiera.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 y 39.3 del TRLOTAU, 120.5 y 136.3 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dada la adecuación a la legislación aplicable de la modificación de la ordenación propuesta, específicamente la modificación de los espacios libres previstos de acuerdo con el artículo 30.3 del TRLOTAU, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Proyecto de Modificación del “Plan Especial Parque Científico y Tecnológico, y Jardín Botánico” del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, señalando que con anterioridad a la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, el



Acta 3/2013

Ayuntamiento debe obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar o justificar, en base a circunstancias objetivas, que el planeamiento propuesto y los actos derivados de su aplicación no requieren de dicho informe preceptivo, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y artículo 15.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.»

4. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL, RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DEL USO DOTACIONAL DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DEL REY SANTO Nº 5. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 07/13 CR)

Comienza a la 10:12 horas exponiendo la Ponente el siguiente punto. Se trata de una modificación puntual que consiste en un cambio de uso pormenorizado que pasa de dotacional destinado a establecimientos públicos, espectáculos y actividades recreativas a dotacional polivalente).

El uso dotacional del PGOU de Ciudad Real anterior al TRLOTAU y Reglamento de Planeamiento comprende una serie de usos relativos a servicios, que en el Reglamento nuestro no entran como dotacionales, caso de las actividades recreativas (es un uso terciario). Dada la mecánica actual de ubicación de estos usos en grandes salas, multicines, aparcamientos en las afueras y centros comerciales, por lo que el uso de la parcela ha caído en desuso del cinematógrafo y por ello se pretende para ampliación a otros uso dotacionales (comerciales, hospedaje, enseñanza, culturales, sanitarios y otros).

La tramitación es correcta, destacando que hubo un requerimiento para completar la documentación, puesto que se entiende preceptivo el informe de accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social como de otros organismos competentes.

D. Antonio Puerto Gómez, se ausenta de la sesión, siendo las 10:15 horas.

Continúa D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell señalando que, una vez aportada la documentación que se solicitó, lo que queda es informar favorablemente, aunque se destaca que no existe aumento del aprovechamiento lucrativo: se cambia uso dotacional destinado a espectáculos recreativos, por otro otros usos con el mismo coeficiente de ponderación en el PGOU de Ciudad Real. Se presenta documentación refundida, por lo que se solicita que se informe favorablemente la presente Modificación puntual.

D^a M^a Ángeles Jerónimo de Paz se abstiene en este asunto, indicando que está ejecutado la parcela y conoce la misma.

Siendo las 10:18 horas entra en la reunión D. Antonio Puerto Gómez.

Prosigue la Ponente indicando que consta que se otorgó una licencia sin uso y que no es tema de planeamiento.

D. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda pregunta si hay tiendas allí. Indica la Ponente que en el expediente consta que se ha dado licencia de construcción, pero no de actividad, no de uso.



Acta 3/2013

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por mayoría de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

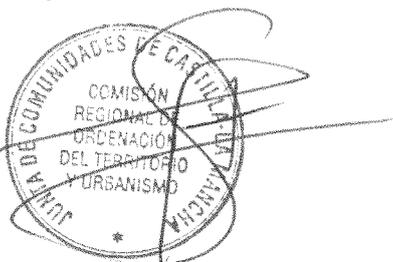
«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136.3 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dada la adecuación a la legislación aplicable del contenido, documentación y tramitación, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual de la Ordenación Detallada contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, relativa a la Modificación del Uso Dotacional de la parcela sita en la Avenida del Rey Santo, nº 5; procediendo la elevación del expediente a la Consejera de Fomento para su aprobación definitiva.»

5. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL, RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DE USO DOTACIONAL PRIVADO EDUCATIVO A USO DOTACIONAL PRIVADO POLIVALENTE EN LA PARCELA SITUADA EN LA RONDA DEL CARMEN, 58. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 37 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 136.3 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 12/13 CR).

En este punto, siendo las 10:22 horas, continúa la Ponente Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell y señala que esta Modificación se refiere a una pequeña parcela independiente de un Colegio concertado de equipamiento privado, y anterior al PGOU de Ciudad Real, con calificación del mismo uso que el Colegio contiguo, y los propietarios presentan la Modificación puntual con la admisión a trámite del Ayuntamiento; por lo que se entiende que la promueve y tramita el Ayuntamiento como propia. Se cambia un uso existente de equipamiento educativo a polivalente (en el PGOU de Ciudad Real el dotacional comprende actividades de servicios).

Pregunta D. Isidro Javier Zapata Romero a la Ponente la superficie de la parcela. Y ésta indica que 78 m² (parcela existente), prosiguiendo la exposición señalando que no existe aumento de aprovechamiento lucrativo, porque los coeficientes de ponderación son iguales para el uso dotacional, tal y como lo concibe el Plan de Ciudad Real, tanto si está en educativo, como recreativo, como si está en comercial. Mientras exista edificabilidad, el cambio de uso entre diferentes usos pormenorizados de carácter no residencial, no existen parámetros en el Reglamento de Planeamiento para pedir reservas dotacionales (puesto que éstas sólo se ciñen al incremento de la edificabilidad, que aquí no existe).

D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz, pregunta si catastralmente es otra parcela. La Ponente responde que existe ficha en el Catastro, independiente, incidiendo que, catastralmente, lo interesante es que se diga que esto es anterior al Plan.



Acta 3/2013

D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz señala que le parece que no cumple las condiciones de parcela mínima, incluso de fachada, por lo que preguntaba si era parcela segregada.

La Ponente, a pregunta de D^a M^a de los Ángeles Jerónimo, indica que el PGOU califica la parcela como uso privado dotacional y cultural (con uso actual de actividad de ludoteca infantil y encontrándose en edificio sin actividad). Destaca la Ponente que los usos dotacionales en parcelas privadas sin rentabilidad y que el planeamiento impone, existe jurisprudencia al respecto que indica que es una vinculación singular (ej., existe jurisprudencia concreta en el caso de cinematógrafos). En el caso que nos ocupa la realidad es que si la parcela existe y era independiente con anterioridad al Plan general, no se puede imponer un uso inviable, por lo que si se puede usar la parcela para otro tipo de uso, debe aceptarse la modificación, porque si no, habría que reconocer la existencia de una vinculación singular, y de cómo compensar a los propietarios.

La Secretaria de la Comisión indica respecto de la parcela mínima, si no se encuentra delimitada por el planeamiento, será la catastral existente, y con ello se permite el aprovechamiento de la parcela.

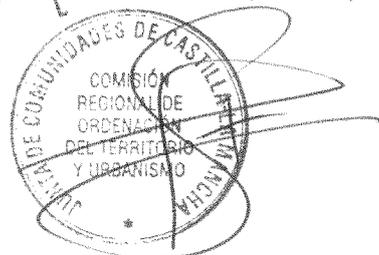
Prosigue la Ponente señalando que la justificación está clara, considera que la parcela preexistiera probablemente provenga de un error, señalando que es mejor una tramitación de Modificación puntual con todas las garantías legales, con información pública, que es un trámite fundamental en el planeamiento, y respecto de la teoría de la corrección de errores, aunque hubiera algún error, siempre habrá que darle un uso.

D. Serapio Cabañas Páez pregunta si no queda fuera de ordenación la parcela con el cambio de planeamiento, a lo que la Ponente contesta que con el planeamiento actual, por la superficie de parcela, no tiene cabida para desarrollar el uso para centro docente. Continúa preguntando D. Serapio si para nuevos usos, sí se pueden desarrollar, a lo que contesta afirmativamente la Ponente, dado que permite comerciales.

Se prosigue exponiendo por D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell que el PGOU indica parcela mínima es para edificaciones futuras al Plan General, respecto de la parcelación existente, se reconoce y se permite edificar.

D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz pregunta si la parcela está edificada conjuntamente con el Colegio, seguramente procedente de la misma licencia, a lo que contesta D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo que la parcela está construida con posterioridad al PGOU o independientemente al Colegio (el Colegio en el año 50 y esto posterior para ludoteca sobre el 2006).

D. Serapio Cabañas Páez manifiesta que sería posible la teoría de pequeña superficie de parcela que se expropiara con el Colegio. A lo que contesta la Ponente advirtiendo que es dotacional privado y no cabe expropiación.



Acta 3/2013

D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz pregunta sobre alegaciones por parte de la propiedad al PGOU, a lo que la Ponente indica que existen muchas alegaciones al Plan General, aunque si hubo alegaciones y no se estimaron en ese momento, ello no impide esta modificación actualmente. Y aclara que existe una zona libre de edificación en mitad pero no abarca la parcela, por tanto, habría que pedir documentación refundida, la cual se ha presentado hoy, que se ha de comprobar.

En este punto, siendo las 10:35 horas sale de la sesión D. Miguel Cervantes Villamuelas.

D. Emilio Díaz Bravo prosigue el debate del asunto señalando que esta Modificación puntual tiene trámite de información pública. Es una situación previa al Plan y que el Plan no ha dado solución, y que se ha ido arrastrando ese error.

La Ponente indica que los usos comerciales son también necesarios para el desarrollo urbano, y D. Emilio Díaz Bravo indica que lo hay que hacer, efectivamente, es fomentarlos.

Respecto a la tramitación aclara la Ponente que el uso está calificado como educativo. Se requiere al Ayuntamiento informe de Educación sobre su innecesariedad (art. 39.6 TRLOTAU). No está en el entorno de la Puerta de Toledo (BIC), pero a pesar de estar en tramitación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Patrimonio Histórico nueva, convendría que hubiera informe de Cultura, además se han pedido los informes correspondientes de accesibilidad (art. 135 RP), y con documentación debidamente sellada, diligenciada, original y la documentación refundida.

Prosigue indicando que han presentado hoy documentación refundida, respecto de la que hay que comprobar el plan primigenio para ver cómo estaba. La entrada en el Registro de la Junta de Comunidades se produce el 8 de julio de 2013 y por lo que no ha transcurrido el mes. Hay que esperar a un certificado municipal respecto que peticiones de informe no hayan sido contestadas. Aclara que es importante un informe del Servicio de Cultura de los Servicios Periféricos que informa favorablemente la Modificación puntual, al no apreciarse afecciones a elementos de naturaleza arqueológica, arquitectónica o etnológica. Y en cuanto al tema de los informes de accesibilidad, el Ayuntamiento dispone de Comisión Técnica para accesibilidad (la Ley permite informe de accesibilidad de otros organismos competentes al margen de la Consejería de Sanidad y Servicios Sociales), y se indica que cumple las condiciones básicas de accesibilidad. Lo que queda es que el Ayuntamiento nos aporte documentación en materia educativa del artículo 39.6 TRLOTAU y el informe de accesibilidad de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, y una vez que se complete el expediente, y se reestudie la documentación que ha entrado, se informe que una vez subsanado, y lo que quede pendiente por subsanar de la documentación que ha entrado hoy, se eleva el expediente para aprobación definitiva.

D. Emilio Díaz Bravo pregunta que si el informe será condicionado, a lo que la Ponente responde que sí. Prosigue diciendo que el informe de Educación indica en el artículo 135 RP que en toda modificación se pide informe de accesibilidad (aunque éste, cree recordar, que no es vinculante) y el informe de Educación sobre innecesariedad (informe vinculante). Cuando se complete el expediente, se hará la propuesta.

A las 11:45 horas entra a la sesión de nuevo D. Miguel Cervantes Villamuelas.



Acta 3/2013

D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz señala que se abstiene ya que, igual que en el otro tema, ya está ejecutado.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por mayoría de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136.3 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 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, dada la adecuación a la legislación aplicable del contenido, documentación y tramitación, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual de la Ordenación Detallada contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, relativa a la Modificación de Uso Dotacional Privado Educativo a Uso Dotacional Privado Polivalente en la parcela sita en la Ronda del Carmen, 58, de Ciudad Real, de manera condicionada a que los informes solicitados por el Ayuntamiento de Ciudad Real el 8 de julio de 2013, tanto a la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales, en relación con el cumplimiento de la normativa de accesibilidad, como a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, en virtud de lo dispuesto en los artículos 39.6 del TRLOTAU, resulten conformes a la aprobación de la Modificación pretendida, posibilitando que el expediente sea elevado a la Consejera de Fomento para su aprobación definitiva.»

6. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS. (TOLEDO) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.1 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 134 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 15/13 TO).

Prosigue la Ponente a las 10:47 horas con el siguiente punto del orden del día, indicando que la Modificación Puntual de Illescas está en trámite de avance para marcar pautas a realizar, sobre todo, en relación con la ordenación estructural. También han mandado documentación a la Consejería de Medio Ambiente para sometimiento al trámite de evaluación ambiental. La modificación afecta a una zona junto a la Urbanización El Señorío de Illescas, lo que es la zona de factoría. Existe viario que acaba en una glorieta, que acaba en fondo de saco, que no conduce a la red municipal y lo que entiende el Ayuntamiento es que este viario realmente no tiene ninguna funcionalidad, al no preverse más que para dar la vuelta, y que el equipamiento que existe en la zona se compensa incrementando la zona verde existente, con mejora ambiental entre zona industrial y zona residencial. Indica que las zonas afectadas son dos zonas recogidas en el POM de Illescas como de planeamiento incorporado (Sector 7 B y parte del área 1.S7).

Al estudiar el plan, se han visto unas cuestiones que ponen de manifiesto ciertos errores en el POM de Illescas. Actualmente, la zona está calificada como uso terciario y se pretende el uso que existió y que se introdujo en los planeamientos incorporados, que es el industrial (pasar de Ordenanza terciaria a la Ordenanza industrial). Ello supone una minoración de edificabilidad, pero no es tan grande como se señala en el documento de modificación (se cifra en 328.443 m²/t) y entendemos que es menor ya que existen errores en la Ordenanza entre los planos existentes en el Plan General con asterisco que remite al Anexo del Capítulo VII de las Normas que habla del planeamiento incorporado.



Acta 3/2013

Se van a cambiar las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua y de media tensión (tampoco en la propuesta se señala por dónde van a ir los nuevos trazados de las redes).

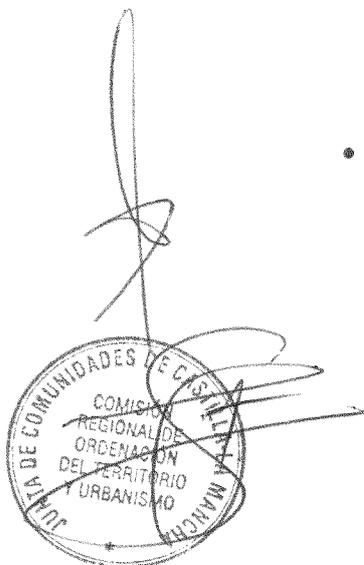
Señala la Ponente que es coherente el cambio de uso de terciario a industrial (porque realmente estos sectores incorporados pertenece a la ZOU 6 Industrial de Illescas). Respecto del viario el único uso que indica el Ayuntamiento es servir de aparcamiento, pero en la foto aérea se observa que hay muy poco coche aparcado. Han aportado un cuadro sobre que se cumplen de sobra los estándares de aparcamiento público en la ZOU a la que pertenece esta zona, pero esta justificación debe obrar en documento de planeamiento, ya que la supresión de aparcamiento en viario público es muy grande (400 plazas ha medido la Ponente que pueden haber allí).

La zona verde viene en el POM como sistema general existente. Respecto del tema del equipamiento en el plano viene como sistema general. No sabemos si existe error gráfico sobre la indicación en la parcela de sistema general, ya que no hay otro documento que diga que es sistema general, por lo que se debe pedir aclaración de ello y de la edificabilidad global del ámbito. Además se debe justificar el cumplimiento del artículo 39.2 del TRLOTAU y que se cumplen los estándares de aparcamiento público y privado, y el señalamiento de la red de abastecimiento de agua y la indicación del carácter local del equipamiento de contingencias sí públicas o privadas, y se aporte documentación refundida (art. 39.9 TRLOTAU).

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 36.1 del TRLOTAU, 134 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME al Proyecto de Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), siguiendo las consideraciones realizadas en el informe técnico:

- Debe aclararse la edificabilidad actual del ámbito en base al planeamiento que se incorporó al Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, en base a esta edificabilidad actual, se determinará la variación sobre la edificabilidad que prevé la modificación.
- La eliminación del viario conlleva la supresión de las plazas de aparcamiento existentes, por lo que deberá justificarse en el documento de planeamiento el cumplimiento del artículo 39.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Por ello, deberá justificarse en la Modificación Puntual que se cumplen los estándares relativos a plazas de aparcamiento público y privado, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Planeamiento.



Acta 3/2013

- Deberá señalarse el trazado propuesto para la red de abastecimiento de agua y de media tensión que se señala que se va a modificar.
- Deberá aclararse el carácter local o general del Equipamiento de Contingencia que se pretende suprimir, ya que existen contradicciones en los documentos del Plan de Ordenación Municipal.
- Deberá aportarse la documentación refundida que sustituya a la correspondiente del Plan de Ordenación Municipal, de acuerdo con el artículo 39.9 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.»

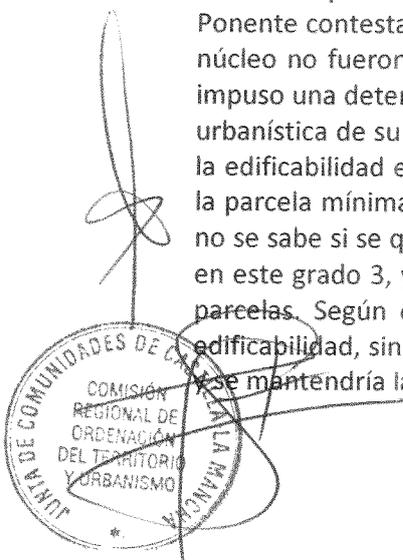
7. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE POZO CAÑADA. (ALBACETE) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.1 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 134 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 16/13 AB).

Siendo las 10:50 horas la Ponente continúa exponiendo el punto séptimo del orden del día, señalando que este asunto se refiere al informe del artículo 36.1 del TRLOTAU y 134 RP. Se dice que es del PGOU de Albacete, pero está en el término municipal de Pozo Cañada (cuya segregación tuvo lugar con posterioridad a la aprobación del PGOU). Era una antigua Pedanía, que ahora es municipio, con características propias, que comparte Plan con Albacete. Se requiere la modificación para crear un grado de vivienda en suelo urbano consolidado de vivienda unifamiliar que se adecue a sus características.

A las 10:51 horas sale de la sesión D. Antonio Puerto Gómez.

Prosigue la Ponente indicando que existen construcciones anteriores y posteriores al Plan que no cumplían las determinaciones previstas en la Normativa vigente (Norma Zonal 4), sobre ocupación y retranqueos, y a las que se les ha dado licencia. Aclara la Ponente que las actuaciones edificatorias irregulares no son objeto de informe por parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El informe de la Comisión Regional es para actuaciones urbanizadoras irregulares (contempladas expresamente en la Ley), ello no impide que por parte de los Ayuntamientos existan medidas disciplinarias oportunas.

D. Serapio Cabañas Páez pregunta si hay expediente de legalización posterior, a lo que la Ponente contesta señalando que Albacete es un municipio muy grande y las características de su núcleo no fueron debidamente estudiadas en el planeamiento conforme a la realidad, y que le impuso una determinada Ordenanza, y ellos disponen de competencia para estudiar la normativa urbanística de su término municipal. Existe estudio de la edificabilidad de la zona edificada y que la edificabilidad edificada es mayor que la que permite la norma zonal. Ellos cambian realmente la parcela mínima (parece que querían cambiar el retranqueo, con un error en el articulado que no se sabe si se quiere dejar o quitar el retranqueo), y no se señala muy claramente la ocupación en este grado 3, y se les señala que se constata un exceso de edificabilidad en la mayoría de las parcelas. Según esta modificación no se puede legalizar cuestiones con exceso de edificabilidad, sin adecuarse conforme a normativa vigente, porque la edificabilidad se mantiene, se mantendría la situación de fuera de ordenación.



Acta 3/2013

Plantea que al disminuir la parcela mínima existe aumento de densidad y dejar esta zona verde no calificada en el planeamiento vigente, por lo que después de un estudio y ver que al ser un municipio de – 5.000 habitantes con aplicabilidad de la reducción de parámetro de zonas verdes del sistema general, con arreglo al Reglamento de Planeamiento, y nosotros entendemos que se reduce la parcela mínima de todo el ámbito. Se adecua a la Ley del 2009 que es el que habla de densidad poblacional, no en número de viviendas sino en otros términos, y mientras no exista acuerdo del Pleno conjunto con el Ayuntamiento de Pozo Cañada, la normativa aprobada por Albacete no es aplicable en el ámbito de este municipio.

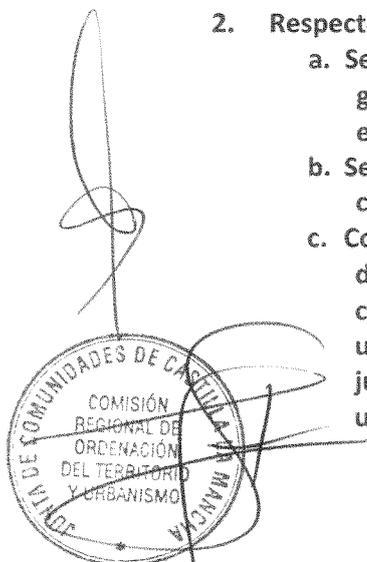
A las 11.08 horas entra a la Sala D. Antonio Puerto Gómez.

Se requiere aclaraciones de la norma zonal, que se incluya en este nuevo grado una altura de edificación y ocupación. Que se aclare el apartado correspondiente a retranqueos, ya que no queda claro si se permiten o no, y que consideren si sería conveniente homogeneizar la normativa de la ordenanza y se les requiere el documento de refundición (art. 39.9 TRLOTAU), por lo que pedimos que esas observaciones sean recogidas en el informe del artículo 134 del Reglamento de Planeamiento que es el previo incluso a la información pública del plan.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.1 del TRLOTAU, 134 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME al “Proyecto de Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en el término municipal de Pozo Cañada (Albacete), siguiendo las consideraciones realizadas en el informe técnico:

1. Si bien se constata un exceso de edificabilidad en la mayoría de las parcelas, la presente innovación modifica únicamente las determinaciones correspondientes a parcela mínima y retranqueos en el nuevo grado 3º, por lo que en ningún caso deberá considerarse legalizados el resto de parámetros, y especialmente el de la edificabilidad y ocupación, manteniendo la situación de fuera de ordenación.
2. Respecto a las nuevas determinaciones de la norma zonal:
 - a. Se deberán reflejar cada una de las determinaciones que regulen el nuevo grado de la norma zonal, incluyendo la altura de la edificación, ocupación, etc.
 - b. Se deberá aclarar el apartado g) relativo a retranqueos, ya que no queda claro si se permiten o no.
 - c. Considerando que la norma zonal 4.2 estaba prevista en el término municipal de Pozo Cañada únicamente en el ámbito de esta modificación puntual y la colindante unidad de actuación, y que el nuevo grado se denomina vivienda unifamiliar agrupada o en hilera en Pozo Cañada, se deberá considerar y justificar por qué el cambio de ordenanza afecta sólo a la parte de suelo urbano consolidado y no se incluye la unidad de actuación.



Acta 3/2013

3. El contenido de la presente Modificación Puntual se deberá adecuar a lo dispuesto en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, para su reemplazo.

Durante el trámite de información pública se deberá proceder a una nueva concertación interadministrativa con esta Consejería de Fomento, para lo cual se deberá aportar una copia del documento técnico en papel y una en soporte informático, así como un certificado que justifique la efectiva realización de este trámite respecto del resto de Administraciones Públicas afectadas, interesando informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 36.2 del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento. »

8. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA NAVE DE USO AGRÍCOLA EN LA PARCELA 10032 DEL POLÍGONO 501, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 3/13 AB).

A las 11:13 horas continúa la Ponente con el siguiente punto e indica que se trata de una calificación en suelo no urbanizable de especial protección de interés agrícola y ganadero del PGOU de Albacete para la construcción de nave de uso agrícola en la ubicación indicada.

Se ha tramitado debidamente, con su información pública. La nueva construcción es de 90 m² de construcción con edificabilidad para albergar un cabezal de riego de 20 m². Se cumple la parcela mínima. La ocupación es inferior al 10% (0,33%). La altura máxima a cumbre de 6 m. y retranqueos correspondientes.

Según informe de la técnico se cumplen todos los parámetros, por lo que se propone informe relativo a otorgar la calificación. Se deben comprobar por el Ayuntamiento la inscripción registral; que se exijan las garantías del coste de las obras; advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada; y que el Ayuntamiento compruebe el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa sectorial

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con los artículos 64.4 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 (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 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, esta Comisión Regional de



Acta 3/2013

Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística en suelo clasificado, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana, como no urbanizable de especial protección, por su interés agrícola y/o ganadero CP-3, para la construcción de nave de uso agrícola en el Polígono 501, parcela 10032, en el término municipal de Albacete, promovido a instancia de D. Wenceslao Cañadas Sánchez, de acuerdo con las características del proyecto informado, y de conformidad con las siguientes determinaciones:

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

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga calificación urbanística (arts. 58 TRLOTAU y 17 RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [arts. 63.1.2º.d) TRLOTAU y 17 RSR].
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (arts. 66.4 TRLOTAU y 40 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.»

9. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-2.1, ÁREA DE ECOSISTEMA FORESTAL NO DEGRADADO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE LA IGLESIA DEL PALACIO DE POZO RUBIO, POLÍGONO 11 PARCELA 18 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 6/13 AB).

Siendo las 11:20 horas, en este punto prosigue la Ponente con el siguiente punto, indicando que esta actuación debería ser obligada según Ley. Se trata de una Iglesia del S. XIX perteneciente a un conjunto de Palacio de temática rústica en Albacete, que se recoge en el Catálogo del PGOU de Albacete. Se pretende la cubrición con cubierta (la primitiva era de zinc que se ha perdido y se pretende reponer) y arreglar una grieta en fachada y muros.

Estas actuaciones se contemplan en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, en el apartado actividades asociadas a otros usos (reparación de muro para evitar ruina de edificio catalogado). El suelo es suelo rústico protegido, que al ser actos constructivos, requieren calificación urbanística. Según Instrucciones Técnicas de Planeamiento entendemos que no estamos ante una reforma estructural.



Acta 3/2013

Ha pasado también su tramitación con información pública. Si viniera en el Catálogo de Patrimonio Histórico del Plan General se pediría informe del organismo competente en materia de patrimonio histórico, pero no hemos visto que esté incluida en otro catálogo. Y se exige que el Ayuntamiento proceda a exigir a los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste de las obras, y advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

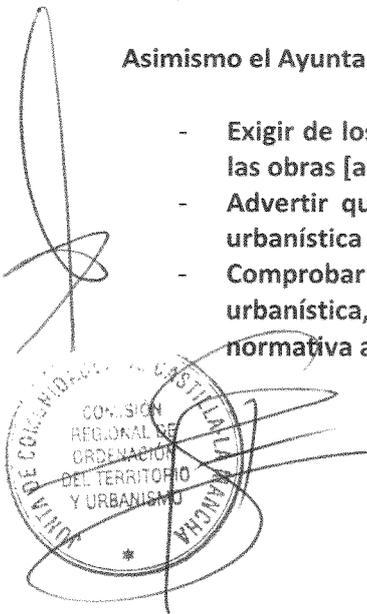
«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística en suelo clasificado, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana, como no urbanizable de especial protección CP-2.1, Área de Ecosistema Forestal no Degradado, para las obras de restauración y conservación de la Iglesia del Palacio de Pozo Rubio, en el Polígono 11, parcela 18, en el término municipal de Albacete, promovido a instancia de D^a Casilda Fernández Villaverde Silva, de acuerdo con las características del proyecto informado, y de conformidad con las siguientes determinaciones:

- Se establecen como condiciones para su materialización el cumplimiento de lo establecido en el artículo 4.2.1 del PGOU de Albacete.

En el caso de que la Iglesia se encuentre incluida en algún catálogo o inventario de los organismos competentes en materia de Patrimonio Histórico, deberá solicitarse el informe favorable del organismo correspondiente conforme a la legislación sectorial de patrimonio aplicable, quedando condicionada la eficacia de esta calificación a su obtención, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [arts. 63.1.2º.d) TRLOTAU y 17 RSR].
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (arts. 66.4 TRLOTAU y 40 RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales en caso de ser preceptivos y en la normativa aplicable.»



Acta 3/2013

10. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR PP 93 ESTACIÓN DEL AVE DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 1/13 GU).

Se continúa con la exposición del décimo punto del orden del día a las 11:22 horas, indicando la Ponente que se aprobó definitivamente el PGOU de Guadalajara en 1999. Posteriormente, hubo una Modificación para suelo rústico para hacer una actuación en torno a la línea del AVE y distante al núcleo de Guadalajara y hubo una actuación en el término municipal de Guadalajara y otra en el término municipal de Yebeles, y cada municipio tramitó la suya propia. En este ámbito está el Poblado de Villaflores que era un conjunto de arquitectura que debía estar en el Catálogo del PGOU de Guadalajara.

Se aprobó PAU en el año 2005. Adjudicado a Las Dehesas de Guadalajara, S. L., y hoy Reyál Urbis, S. A. El Plan parcial tiene una superficie de 116,85 Has., con uso residencial semintensivo, con 893 viviendas. La reparcelación se aprobó hacia julio de 2008. Por lo que la solicitud se entiende en plazo, dado que existe un plazo de 5 años de ejecución del Programa y se solicitan 30 meses de prórroga. Existe un porcentaje muy grande ejecutado (88,44%), el urbanizador señala la imposibilidad de realizar obras de urbanización hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Infraestructura exterior. Y además de la situación económico financiera actual, estaba la rehabilitación del poblado Villaflores que requiere una inversión de unos 2,5 millones de Euros y se ha pactado en convenio y requiere una prórroga de 30 meses.

El Ayuntamiento está muy interesado en la rehabilitación del poblado Villaflores que estaba contemplado en el convenio suscrito y han surgido unas circunstancias sobrevenidas a la solicitud de prórroga. Así, el 4 de abril de 2013 se ha comunicado al Ayuntamiento que Reyál Urbis, S. A. ha entrado en concurso voluntario de acreedores por Auto de fecha 4 de marzo de 2013. No consta, ni se nos ha comunicado, que esté en fase de liquidación del concurso.

Posteriormente, nos comunicó el Ayuntamiento que el 24 de abril de 2013 se adopta Acuerdo de la Junta de Gobierno Local sobre declaración de incumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador sobre el Poblado del Villaflores y que se integraron entre las obligaciones a ejecutar en el PAU mediante el convenio, y se aprueba la ejecución subsidiaria de esta obligación urbanística al Ayuntamiento de Guadalajara y se incauta la garantía depositada.

Se entiende que está en plazo la solicitud del agente urbanizador, y la cuestión es que la declaración de concurso no conlleva la necesaria resolución del contrato (sólo cuando esté en fase de liquidación). En el artículo 112.7 del TRLCAP se indica que puede continuar el contratista con la ejecución del contrato siempre que se asegure el cumplimiento de sus obligaciones mediante garantía y mantenida por el adjudicatario seleccionado. Y además se requiere el cumplimiento del artículo 40.1 de la Ley Concursal: autorización por parte de la Administración concursal, en la medida en que la prórroga implica facultades de disposición patrimonial.

Destaca una cuestión informada a requerimiento de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, que fue contestada por el Ayuntamiento en lo relativo al Plan Especial de Infraestructuras indicaba que ello no era motivo (no existían razones técnicas)

Acta 3/2013

para la paralización de obras. Dado que falta el instrumento, se entendió desde la Dirección que sí podría tener incidencia, por lo esta cuestión debería delimitarse por informe técnico.

Por lo que como conclusión: a la vista del expediente relativo a la prórroga solicitada a instancia de Reyal Urbis, S. A., para la ampliación del plazo de ejecución del PAU del Sector PP 93 "Estación del Ave" del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, y dado que se ha dejado desprovisto el PAU de la garantía a mantener por el adjudicatario para el cumplimiento del resto de obligaciones pendientes derivadas de la ejecución del mismo (distintas de las de rehabilitación del Poblado Villaflores), al haberse acordado la incautación de la fianza por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 9 de abril de 2013, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3 TRLOTAU, en relación con lo indicado en el 112.7 del TRLCAP (en su redacción dada tras la modificación de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal), y al no constar la autorización o conformidad expresa de la Administración concursal para continuar la ejecución de obras de urbanización pendientes del PAU (art. 40.1 de la Ley 22/2003), por lo que no procede la tramitación de la prórroga; todo ello en tanto que no se restablezcan y cumplimenten los requisitos reseñados.

Prosigue concluyendo que si realmente existe Plan Especial de Infraestructuras que es preciso, nosotros sí entendemos que tiene incidencia en las obras de urbanización del PAU (esta cuestión debe delimitarse en nuevo informe técnico).

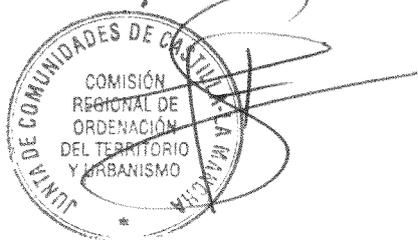
D. Isidro Javier Zapata Romero indica nuevamente el porcentaje ejecutado, y que las obras que quedan pendientes son las relativas a ejecución de asfaltado de viales, señalización, mobiliario urbano, cableado de alumbrado público y centros de mando y plantación de zonas verdes.

D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz pregunta qué propone el Ayuntamiento, a lo que la Ponente señala que la prórroga, y que debe fundamentar por su propio interés la prórroga (dice que no existen razones técnicas para la paralización), por lo que se entiende que el Ayuntamiento debería fundamentar mejor la solicitud de prórroga que propone en base al interés general de su propio municipio.

D. Ángel Quereda Tapia pregunta si los administradores concursales han tenido conocimiento. A lo que la Ponente responde que en virtud de artículo 40.1 de la Ley Concursal tiene que haber autorización para estos actos con incidencia en la masa patrimonial, y que a nosotros no nos consta. Y la Secretaria de la Comisión indica que nos consta que nos comunicaría Reyal Urbis todas las incidencias que hubiera con la Administración concursal.

D. Emilio Díaz Bravo pregunta de qué fecha es la solicitud de la prórroga, por si es anterior al concurso, a lo que la Ponente indica que sí es previo, indica que el Ayuntamiento ha incautado la garantía y considera que ello queda a responsabilidad del Ayuntamiento.

D. Emilio Díaz Bravo indica que el propio Ayuntamiento requiere la prórroga y nosotros entendamos que no proceda la tramitación de prórroga. La Secretaria de la Comisión indica que el TRLOTAU habla sobre mantenimiento en el PAU de la garantía.



Acta 3/2013

D^a Ana María Rodríguez-Monteverde señala que el Ayuntamiento tiene que aclarar cosas para informar favorablemente la prórroga, y que ve motivo de suspensión por el Plan Especial de Infraestructuras (que va a abastecer de aguas en la zona), y que dicha cuestión va a retrasar la ejecución de las obras de urbanización.

D. Emilio Díaz Bravo señala que el urbanizador no va a poder reponer la garantía, y respecto de los propietarios se olvida de ejecutar la obra. Cree que lo que se ha incautado la fianza correspondiente al Poblado y aclara la Secretaria que lo que hay es una garantía genérica que respondía de toda la urbanización y que debe producirse el mantenimiento de la misma para la ejecución del PAU.

Siendo las 11:35 sale de la reunión D. Miguel Cervantes Villamuelas.

Del debate se asiente matizar el informe de Ponencia indicando, que tras las vicisitudes surgidas con posterioridad, debería justificarse por el Ayuntamiento el resto de ejecución de obras de urbanización y del Plan Especial de Infraestructuras.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«A la vista del expediente relativo a la prórroga solicitada a instancia de REYAL URBIS, S. A., para la ampliación del plazo de ejecución del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR PP 93 "ESTACIÓN DEL AVE" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA, y dado que se ha dejado desprovisto el PAU de la garantía a mantener por el adjudicatario para el cumplimiento del resto de obligaciones pendientes derivadas de ejecución del mismo (distintas de las de rehabilitación del Poblado Villaflores), al haberse acordado la incautación de la fianza por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 9 de abril de 2013, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3 TRLOTAU, en relación con lo indicado en el 112.7 del TRLCAP (en su redacción dada tras la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal), así como al no constar la autorización o conformidad expresa de la Administración concursal para continuar la ejecución de obras de urbanización pendientes del PAU (art. 40.1 de la Ley 22/2003), y en tanto que no quede delimitado en informe técnico la incidencia del Plan Especial de Infraestructuras en las obras de urbanización del PAU, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda REQUERIR AL AYUNTAMIENTO LA CUMPLIMENTACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS EXTREMOS INDICADOS; no procediendo la tramitación de la prórroga solicitada, en tanto que no se restablezcan y cumplan los requisitos reseñados.»

11. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA U.A 6-2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TÓRTOLA DE HENARES (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 7/13



Acta 3/2013

Se inicia a las 11.40 horas la exposición de este asunto, prosiguiendo la Ponente señalando que es la Unidad de Actuación 6-2 del POM, con varias fases. Manifiesta que se aprueba y adjudica el PAU el 14 de enero de 2003, siendo agente urbanizador D. José Luis Marcos Cuadrado, único propietario del suelo. El convenio se suscribe en enero de 2003, con 36 meses, desde inicio de obras para la ejecución. El proyecto de reparcelación está pendiente de presentación.

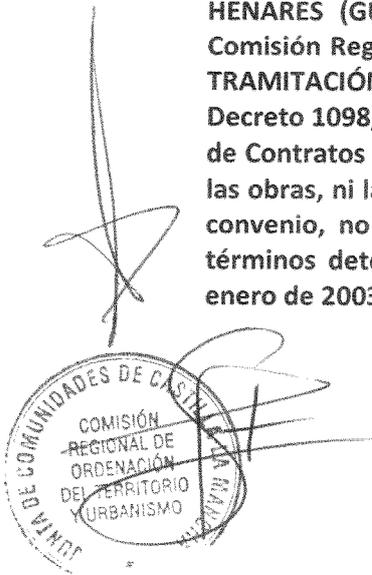
La solicitud de la prórroga, se decide por Acuerdo plenario de 21 de mayo de 2013, consiste en 12 meses. Respecto de las causas alegadas por la Alcaldía es que el PAU haya transcurrido el plazo final sin acabarlo de ejecutar, que el PAU caduca y queda sin efecto, y que existe la posibilidad, por causas excepcionales, de pedir la prórroga.

Hay un informe técnico municipal que señala que el agente urbanizador deberá aportar al Ayuntamiento la siguiente documentación: el acta de replanteo de las obras, acta de comprobación del replanteo, certificaciones de inicio y de final de obra, y que está pendiente de presentar y aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación. Y que a la vista del estado de ejecución, las obras pendientes de urbanizar requeriría un plazo de 12 meses. Por tanto, el plazo de ejecución de 12 meses (desde posibilidad de inicio) y 36 meses (desde inicio).

Por todo ello, no procede la tramitación de la prórroga solicitada, de acuerdo con el artículo 100 Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, al no contar con el acta de replanteo, ni aprobación del proyecto de reparcelación, de acuerdo con lo estipulado en el convenio, por lo que no ha empezado a computar el plazo de ejecución de la urbanización en los términos previstos en el convenio suscrito.

La Comisión, a la vista del informe técnico y propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«A la vista del expediente, y en relación con la solicitud formulada mediante Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Tórtola de Henares, en sesión de fecha 21 de mayo de 2013, para la ampliación del plazo de ejecución del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UA 6-2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TÓRTOLA DE HENARES (GUADALAJARA), adjudicado a favor de D. José Luis Marcos Cuadrado, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda que **NO PROCEDE LA TRAMITACIÓN DE LA PRÓRROGA SOLICITADA**, de acuerdo con el artículo 100 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, dado que, al no constar acta de replanteo de las obras, ni la aprobación del proyecto de reparcelación, de acuerdo con lo estipulado en el convenio, no ha empezado a computar el plazo de ejecución de la urbanización, en los términos determinados en la Estipulación séptima del convenio suscrito con fecha 20 de enero de 2003; por lo que no se entran a valorar las causas y las circunstancias alegadas.»



Acta 3/2013

12. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR A-ACCAMP DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 3/13 CR).

Este punto del orden del día se inicia su exposición a las 11:55 horas, señalando la Ponente que el PGOU de Ciudad Real se aprueba en el año 1997, con la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1976. Respecto al PAU, en el año 2005 se aprueba y adjudica a D. Juan Navarro Céspedes, que después se cedió a Alma del Moral, S. L. No se contempló en la alternativa técnica que, de acuerdo con la Ley del 2003, había que reservar de parte de la edificabilidad un estándar del 50% para vivienda protegida. La edificabilidad no casaba con el número de viviendas previsto: lo que hubo que hacer fue el Plan Parcial de Mejora para adaptar las determinaciones del PGOU de Ciudad Real con las cuestiones transitorias que impuso la Ley del 2003. El Plan Parcial de Mejora se aprueba en junio de 2008. Consta aprobado el proyecto de reparcelación, y posteriormente con correcciones en marzo de 2010. El proyecto de urbanización, se señala que se ha puesto fin a la tramitación.

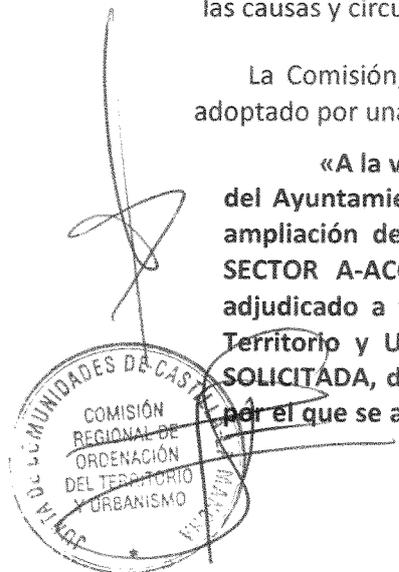
El urbanizador propone una prórroga y alega entre otras cuestiones, que en la parte norte, que coincide con parcelas dotacionales, existe una ocupación ilegal; aparte alega cuestiones de impagos y de la situación económica; también hay propietarios que se manifiestan que se suspenda la urbanización. La cuestión detectada por nosotros es que no existe suscrita acta de replanteo. El urbanizador aporta un documento llamado "acta de replanteo fallida", señalando en el mismo la existencia de una ocupación irregular. Posteriormente, hay una convocatoria del Concejal encargado, de citar al urbanizador para el acta de replanteo, y que esta convocatoria es pospuesta a la tramitación de la prórroga.

Por otra parte, hay una cuestión que es la relativa a la recuperación de oficio de los terrenos dotaciones de dominio público que sólo la puede ejercer la Administración.

Con lo cual, no procede la ampliación del plazo de obras de urbanización, de acuerdo con artículo 100 del RGLCAP, dado que no se ha suscrito acta de replanteo, por lo que no ha empezado a computar el plazo de ejecución de la urbanización; por lo que no entramos a valorar las causas y circunstancias alegadas.

La Comisión, a la vista del informe técnico y la propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«A la vista del expediente, y en relación con la solicitud formulada mediante Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Ciudad Real, en sesión de fecha 29 de mayo de 2012, para la ampliación del plazo de ejecución del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR A-ACCAMP DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL, adjudicado a favor de Alma del Moral, S. L., esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda que **NO PROCEDE LA TRAMITACIÓN DE LA PRÓRROGA SOLICITADA**, de acuerdo con el artículo 100 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones



Acta 3/2013

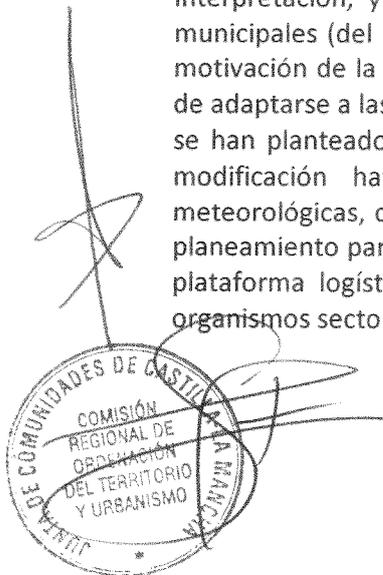
Públicas, dado que, al no constar la suscripción del acta de replanteo de las obras, de acuerdo con lo estipulado en el convenio, no ha empezado a computar el plazo de ejecución de la urbanización, en los términos determinados en la Estipulación séptima del convenio suscrito con fecha 21 de diciembre de 2005; por lo que no se entran a valorar las causas y las circunstancias alegadas.»

13. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SI-20 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CABANILLAS DEL CAMPO (GUADALAJARA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 7/13 GU). (EXP 08/13GU).

A las 12:00 continúa la Ponente con la exposición del punto décimo tercero del orden del día, indicando que el PAU se aprobó y adjudicó en 19 de octubre de 2006 a Hecesa, y existe un proyecto de urbanización y reparcelación aprobado que se publicó en BOP en marzo de 2008. Consta la fecha de suscripción del acta de replanteo en 15 de abril de 2008. Posteriormente, consta una modificación puntual del Plan Parcial que se aprueba el 31 de enero de 2013, dado a las necesidades del mercado inmobiliario industrial que requiere grandes manzanas de suelo, que reordena un viario local que es la Avda. de la Veguilla, y que conlleva, además, la modificación del proyecto de urbanización y reparcelación. Añade asimismo que el técnico municipal, disgrega los porcentajes de urbanización que se han ejecutado, en el informe. En el convenio suscrito hay un tema, en la Estipulación primera, donde se abordan los plazos de la urbanización, y se señala que el Ayuntamiento ha hecho un Acuerdo del Pleno aclaratorio sobre la interpretación de los plazos de urbanización, de 19 de diciembre de 2012, donde se indica que son de 5 años, señalando que el plazo de ejecución finaliza el 13 de abril de 2013.

Ha habido dos grupos de alegaciones: Un grupo de alegaciones que indican que la urbanización debería haberse concluido antes de 19 de octubre de 2012 (no ejecución de obras en plazo), ello implica incumplimiento y es nula la interpretación del Pleno de 19 de octubre de 2012. Y otro grupo de alegaciones, referentes a que hablan del TRLS 92 que no es de aplicación (declarado inconstitucional), que señalaba que se extinguía el derecho de urbanización si no se ejercitaba en 4 años, y que debería haberse aplicado una penalización y no concederse prórrogas, ni modificaciones.

En conclusión, se entiende que la prórroga se encuentra solicitada en plazo, de acuerdo con la interpretación, y existe el carácter excepcional, adecuadamente motivados en los informes municipales (del Oficial Mayor, y en el informe técnico). Así, en el informe técnico se señala la motivación de la excepcionalidad además de por las situaciones económicas actuales y además de adaptarse a las nuevas necesidades del mercado, la implantación de un centro logístico, y que se han planteado modificados en el proyecto de urbanización –pero no se ha alegado que la modificación haya suspendido las obras-, también se alegan las malas condiciones meteorológicas, desde la reanudación de las obras a finales de 2012, y por la modificación del planeamiento para adaptarse a las necesidades del mercado y dar cabida a la implantación de la plataforma logística, y dificultad en la tramitación por la obtención de los informes de los organismos sectoriales.



Acta 3/2013

Continúa la Ponente señalando que, si bien se aprecia que hay oposición por los propietarios, a la vista del interés general del Ayuntamiento que ya ha modificado el Plan parcial para dar cabida a nuevas necesidades, y del interés en acabar la urbanización, y que la prórroga es proporcional al plazo, y que la concesión de la prórroga es menos perjudicial que la denegación de la misma, se informa favorablemente.

D. Emilio Díaz Bravo pregunta cuándo se inicia el expediente, a lo que contesta la Ponente en 8 de marzo de 2013 que es la fecha de solicitud. Aclara D. Emilio que existen demandas por parte de los propietarios y que, finalmente, con la implantación de la plataforma logística de Inditex se ha permitido la reanudación de las obras de urbanización necesarias, y sin ninguna duda es de interés general; estando absolutamente de acuerdo con esta prórroga.

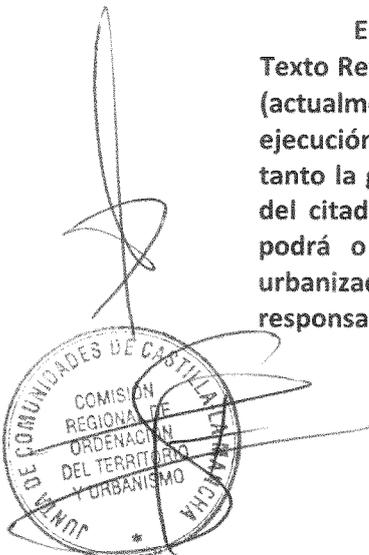
D^a Ana María Rodríguez-Monteverde finaliza su exposición indicando que se debería haber apreciado el tema de las modificaciones de proyectos de obras (se debería haber suspendido el plazo de ejecución).

La Comisión, a la vista del informe técnico y la propuesta formulada por el Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3.b) 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 (TRLOTAU), artículo 75.b) del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Industrial SI-20 del POM de Cabanillas del Campo (Guadalajara), solicitada por el agente urbanizador HERCESA INMOBILIARIA, S. A., en dos años para la culminación de las obras de urbanización, por ser de interés general para el Ayuntamiento, y entender que, de acuerdo con el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística existen circunstancias excepcionales que avalan la concesión de la misma, y atendiendo a las siguientes consideraciones:

PRIMERA: Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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 (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y



Acta 3/2013

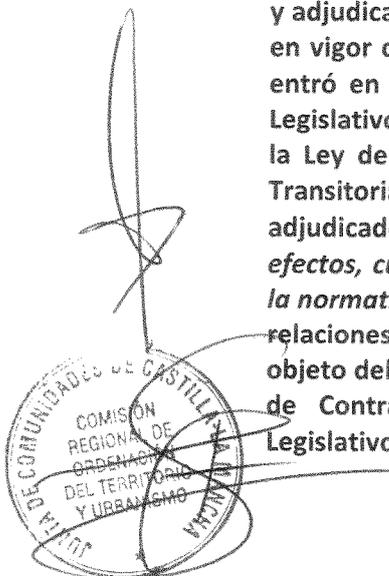
de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

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

8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas. En todo caso, el propio artículo 125 del TRLOTAU establece una remisión expresa a la normativa de contratación administrativa al disponer que *“las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas”*.

SEGUNDA: Procedimiento.

Ante la ausencia de un procedimiento específico de concesión de prórrogas de los Programas de Actuación Urbanizadora, tanto en el TRLOTAU como en el Decreto 29/2011, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), resulta de aplicación por supletoriedad la normativa de contratación del sector público. En el presente caso, el PAU fue objeto de aprobación y adjudicación por Acuerdo de Pleno de 19 de octubre de 2006, anterior a la entrada en vigor de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (que entró en vigor el 31 de octubre de 2007) y, por tanto, del vigente Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de dicha norma legal, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*, lo que en el presente caso significa que resulta aplicable a las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora objeto del presente informe, la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio. No obstante lo anterior, de acuerdo con el



Acta 3/2013

principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente a la fecha de la solicitud de prórroga en 8 de marzo de 2013. Como quiera que tal procedimiento no ha sido establecido hasta la fecha, no existen dudas sobre la aplicación de las normas de procedimiento contenidas en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP).

La citada norma reglamentaria, desarrolla en su artículo 100 la petición de prórroga del plazo de ejecución estableciendo los requisitos exigibles para la misma:

Artículo 100.1. "La petición de prórroga por parte del contratista deberá tener lugar en un plazo máximo de quince días desde aquel en que se produzca la causa originaria del retraso, alegando las razones por las que estime no le es imputable y señalando el tiempo probable de su duración, a los efectos de que la Administración pueda oportunamente, y siempre antes de la terminación del plazo de ejecución del contrato, resolver sobre la prórroga del mismo, sin perjuicio de que una vez desaparecida la causa se reajuste el plazo prorrogado al tiempo realmente perdido."

TERCERA: Concurrencia de los requisitos para la concesión de la prórroga.

Como se ha apuntado ni el TRLOTAU ni el RAE establecen un procedimiento para la solicitud de prórroga de los Programas de Actuación Urbanizadora, así el artículo 110.3.b) del citado cuerpo legal establece:

"3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

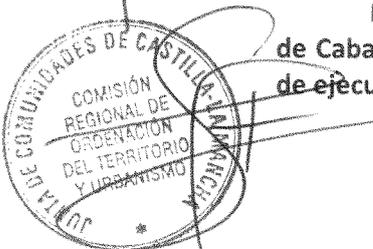
b. Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos."

Limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU se regirán por lo dispuesto en el TRLOTAU 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 de contratos de las Administraciones públicas.

Por su parte el convenio urbanístico suscrito el 20 de diciembre de 2007, y Adenda de 11 de febrero de 2009 señalan un plazo de ejecución de obras hasta 15 de abril de 2013, en atención a las consideraciones jurídicas que seguidamente desarrollaremos.

El agente urbanizador presentó su solicitud de prórroga en el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo con fecha 8 de marzo de 2013, vigente, por tanto, el plazo de ejecución de las obras de urbanización.



Acta 3/2013

CUARTA: Consecuencias.

La Estipulación primera del convenio urbanístico de 20 de diciembre de 2007, determinaba textualmente, según el tenor literal de sus palabras, y en concreto dicho contenido para las obras de urbanización, lo siguiente: *“El urbanizador se compromete a que el inicio de la ejecución material sea dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio”.*

Dicho contenido concreto de la estipulación sobre el plazo expreso de ejecución de obras de urbanización, no resulta contrario al interés público, ni al ordenamiento jurídico, sino que se adecua expresamente a lo establecido en la letra b) del artículo 75 “Funciones básicas de los Programas de Actuación Urbanizadora” donde se dispone:

“b) Preverán el inicio de la ejecución material de las obras de urbanización dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de urbanización y de reparcelación, y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde la fecha establecida para su inicio.”

En relación con el inicio de la vigencia del PAU, que consideramos que la adquiere desde la publicación del acuerdo de aprobación y adjudicación y de las Normas urbanísticas de su Plan Parcial, que tuvo lugar el 19 de marzo de 2008, si atendemos a lo delimitado legalmente, observamos que según el tenor literal del precepto indiciado [art. 75.b) RAE], el *dies a quo* del inicio de ejecución de obras del PAU se dará, en cualquier caso, con la previa aprobación de proyecto de urbanización y reparcelación.

En virtud de lo expuesto, teniendo en cuenta que la aprobación de ambos proyectos tuvo lugar por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de 28 de febrero de 2008 y con publicación en el BOP en 26 de marzo de 2008, entendemos que desde esta fecha cuenta el plazo de inicio de las obras, y que dicho plazo se ha respetado con la suscripción del acta de replanteo, que señala el informe técnico municipal de 21 de junio de 2013 que fue suscrita en 15 de abril de 2008. Y es desde este plazo, además de lo indicado textualmente en el convenio, según el tenor literal de sus palabras en lo referente a obras de urbanización, y aún más en atención a la prerrogativa de interpretación del convenio de que dispone la Administración actuante, al ser el Ayuntamiento-Pleno el órgano de contratación, y con base a lo indicado por Acuerdo plenario de 19 de diciembre de 2012, se cuenta con cinco años desde el inicio para concluir la urbanización (5 años desde 15 de abril de 2008).

En el presente caso, debe tenerse en cuenta que, con motivo de la modificación del planeamiento de desarrollo del Sector, se han producido cambios en la ordenación urbanística, y una modificación de la descripción final de las obras de urbanización se produce con la modificación del proyecto de urbanización, incidiendo dichos cambios en el ritmo de ejecución de las obras de urbanización,



Acta 3/2013

ralentizándolas (y procediendo incluso su suspensión); por lo que se encuentra justificado un mayor margen temporal de ejecución de obras del PAU.

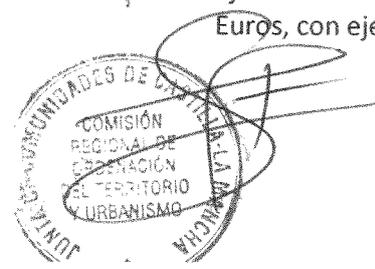
Por su parte, señalar que respecto a la proposición jurídico-económica y determinaciones del contenido de la misma, y en lo que aquí nos interesa en relación con la duración de obras de ejecución, significar que el Acuerdo plenario de 19 de octubre de 2006 indicaba que la aprobación de la proposición jurídico-económica y convenio urbanístico quedaba supeditada a que el promotor modificara el mismo en orden a que se cumplan las determinaciones de los informes del Arquitecto Municipal y del Secretario de la Corporación, requiriéndose además al promotor para que proceda a la firma del Convenio urbanístico, y previamente a la firma, deberá presentar en el Ayuntamiento la Alternativa Técnica y la proposición jurídico-económica en los términos reseñados en los informes del Arquitecto Municipal y el Secretario de la Corporación. Por lo que respecto del contenido y eficacia de la proposición jurídico-económica, habrá que atender, en definitiva, al contenido del convenio urbanístico finalmente suscrito, y con el plazo de ejecución de obras por éste marcado (Estipulación 1ª); por lo que implica prestaciones de obligado cumplimiento entre la Administración actuante –e interpretadora del convenio en su calidad de Administración contratista- y el agente urbanizador, delimitando un plazo temporal de ejecución de obra del PAU.

QUINTA: Estudio de los posibles perjuicio a los propietarios.

Teniendo en cuenta la existencia de alegaciones en contra por parte de propietarios, y dado que no se ha concluido la urbanización, se advierte que la ampliación del plazo de ejecución en dos años, resulta proporcionada al plazo inicial y posteriores modificaciones de la ordenación y la urbanización, y necesaria para conclusión definitiva de la urbanización, y siendo la empresa adjudicataria la única iniciativa en concurrencia; resultando la prórroga menos perjudicial que la denegación de la misma.»

14. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENSALIDA (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (RES. PAU 6/13 TO).

A las 12:09 inicia la exposición del siguiente punto del orden del día D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo, señalando que por Acuerdo de 16 de octubre de 2006 se aprueba y adjudica el PAU a Edificaciones y Tecnología Futuro Real State, S. L., y posteriormente hubo cesión de la condición de agente urbanizador a favor de Adrinat Sociedad Inversora Europea, S. L. Indica que consta proyecto de reparcelación voluntaria en febrero de 2007. En 19 de marzo de 2007 se firma el convenio urbanístico. Y en la propuesta de convenio hay una mejora consistente en la ejecución de edificio de uso público por importe aproximado de un millón noventa y tres mil Euros, con ejecución a 4 meses. Se fija la garantía para la ejecución de este edificio y además la



Acta 3/2013

garantía de ejecución de obras de urbanización. En abril 2012 se adopta acuerdo para resolver el PAU, y se da trámite de audiencia a los propietarios.

En febrero de 2013 se acuerda la caducidad e inicio de nuevo del expediente, que es el que nos ocupa. Se notificó a los interesados y a los avalistas, y se dió información pública. La única alegación presentada es la de La Caixa, que es la que tiene depositada el aval, señalando que el Ayuntamiento no concreta e individualiza el mismo. La entidad dice que no consta aval y el Ayuntamiento asume la alegación, señalando que no está constituido el aval.

En informe municipal de 17 de marzo señala que el grado de ejecución es nulo. En sesión plenaria de 25 abril de 2013 se acuerda agotar el plazo máximo legal de suspensión hasta el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Ya como consideraciones señala que son las mismas que se informan por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, sobre la legislación vigente a la aprobación del Programa (TRLOTAU y supletoriamente el TRLCAP).

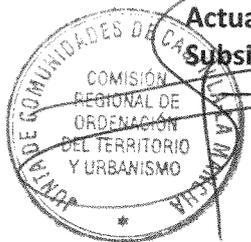
Así, el artículo 125 TRLOTAU especifica que, para la resolución del Programa, se requiere informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Como causas de resolución el Reglamento de Actividad de Ejecución no es aplicable, y supletoriamente se aplica el TRLCAP.

En relación con la garantía citada es una condición para la formalización de convenio, no constando depositada en el Ayuntamiento (aunque sí está constituido el aval), lo cual sería un posible motivo de resolución. El Ayuntamiento alega no el tema de garantía, aunque sí el incumplimiento de plazos.

Al respecto, cita el Ponente el Dictamen 58/2013 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha sobre que lo que se resuelve es la adjudicación del PAU, no la formalización, que es posterior, y en este hecho es por el que se informa la resolución. Por tanto, atendiendo al incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el convenio, es por lo que es motivo de resolución del PAU, por lo que se informa favorablemente

La Comisión, a la vista del informe técnico y la propuesta formulada por el Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 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 (TRLOTAU) y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Fuensalida de fecha 28 de febrero de 2013, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 14 del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Fuensalida, acordada a favor de la mercantil ADRINAT SOCIEDAD



Acta 3/2013

INVERSORA EUROPEA, S. L., puesto que la demora en el cumplimiento de plazos de ejecución de las obras de urbanización, es un incumplimiento de una obligación esencial, que se erige en causa legítima de resolución de la adjudicación, por aplicación necesaria del apartado e) del artículo 111 del TRLCAP, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a Derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERA: Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y sus modificaciones posteriores efectuadas por la Ley 12/2005, de 27 de diciembre, de modificación del 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 de Castilla-La Mancha y Ley 7/2005, de 7 de julio, de modificación del 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 de Castilla-La Mancha de aplicación en el ámbito temporal de referencia (actualmente, en vigor el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece que:

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



Acta 3/2013

Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquella se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de esta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 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.

SEGUNDA: Procedimiento.

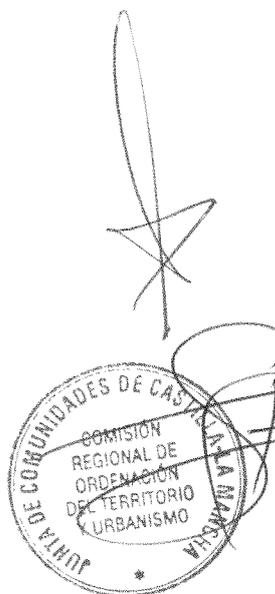
De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 28 de febrero de 2013. Dicho procedimiento se encuentra regulado en 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.

TERCERA.- Causas de resolución.

El TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de Programas de Actuación Urbanizadora, limitándose a señalar en el artículo 125 transcrito que las relaciones derivadas del mismo se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Por su parte, el artículo 114.1 del 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, referido a las causas de resolución de la

adjudicación de los PAU, no resultan de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, como la adjudicación del referido PAU de la UA.14 se produjo por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Fuensalida de 26 de octubre de 2006, las relaciones derivadas de dicha adjudicación quedan sujetas a la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por real Decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, habida cuenta de que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público establece



Acta 3/2013

que: "Los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior".

En relación con la garantía del PAU, el artículo 122.9 del TRLOAU dice: "La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento."

Por tanto, la formalización de la adjudicación debe contener, entre otras, la aportación de la garantía mediante los supuestos contemplados legalmente (artículo 110.3.d del TRLOAU) y depositada en el Ayuntamiento.

En el presente expediente se observa la aportación de la garantía mediante aval en la que no figura como depositada en el Ayuntamiento y en el expediente remitido por la Entidad local, se presenta una alegación de la entidad financiera y la contestación del Ayuntamiento, donde se da por buena la alegación y, por tanto, la no constitución de la garantía en el Ayuntamiento.

Así mismo 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, expresa en el artículo 54.2 "2. *Salvo las excepciones establecidas en esta Ley, será requisito necesario para su formalización la prestación por el empresario de las garantías previstas en la misma como salvaguarda de los intereses públicos.*"

Respecto de esta cuestión hay que traer a colación los precedentes administrativos puestos de manifiesto en el Dictamen nº 58/2013, de 6 de marzo, del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en relación con el expediente relativo a resolución de adjudicación del PAU del Sector de Suelo Urbanizable SR-1 del POM de Cabanillas del Campo (Guadalajara), en su Consideración IV que se transcribe:

«IV. Concurrencia de las causas de resolución invocadas.-
Prosiguiendo con el examen de las causas de nulidad específicamente suscitadas, ha de señalarse primeramente que, del contenido del acuerdo de inicio del expediente e informes precedentes, se infiere que se han planteado tres motivos de resolución:

- a) La falta de prestación de garantía financiera o real.
- b) Falta de formalización del convenio urbanístico.
- c) Incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.



Acta 3/2013

El artículo 111 del TRLCAP del año 2000, aplicable al presente supuesto por las razones indicadas en la anterior consideración, dice que "Son causas de resolución del contrato: [...] d) La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquella en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo".

En el caso de los PAU, el artículo 110.3 del TRLOTAU de 2004 dispone que el adjudicatario seleccionado como urbanizador debe prestar garantía financiera o real por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser superior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de actuaciones a ejecutar por gestión indirecta, como es este caso.

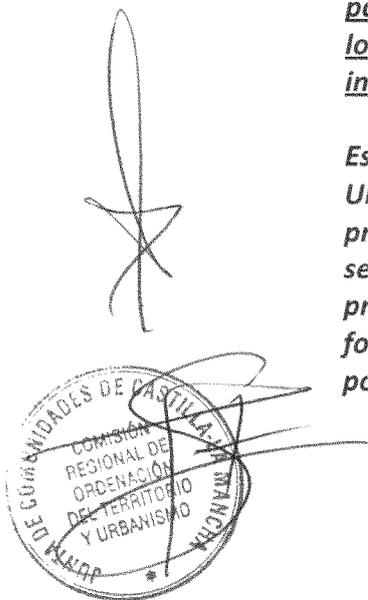
En el expediente ha quedado acreditado que a pesar del requerimiento efectuado el día 27 de mayo de 2010 por el Alcalde a la entidad X, para proceder a la firma del convenio, previa la constitución de la garantía exigida por el artículo 110.3 citado, el adjudicatario no prestó la misma, solicitando una ampliación del plazo, la cual no le fue conferido. (...)

Sin embargo, las circunstancias que expone para justificar la no prestación de la garantía, sin entrar a valorarlas, suponen de hecho el reconocimiento explícito de la falta de prestación de la garantía exigible, lo que por sí solo es un hecho objetivo que constituye causa de resolución, como así también afirma la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El mismo artículo 111.d) también considera como causa de resolución la no formalización del contrato en plazo, contrato que en este caso viene referido al convenio urbanístico exigido en el artículo 12.9 del TRLOTAU. Ahora bien, la formalización del contrato no puede considerarse como una causa autónoma de resolución, sino que en este caso se encuentre indisolublemente vinculada a la falta de prestación de la garantía, toda vez que para poder formalizarse resulta exigible con carácter previo la constitución de la garantía.

Respecto al incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, no tienen encaje en este caso. Este incumplimiento, que se encuentra tipificado como causa de resolución en la letra g) del artículo 111, parte del presupuesto previo de que se ha suscrito previamente un contrato, lo que al no haber sucedido así, difícilmente se puede hablar de incumplimiento del contrato.

En todo caso, aquí tiene plena aplicación la doctrina del Consejo de Estado, citada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de que en caso de concurrencia de causas de resolución debe ser preferida aquella que primero se perfeccione en el tiempo, dado que la segunda y tercera causa alegadas por el Ayuntamiento traen su causa de la primera, esto es, de la falta de constitución de la garantía exigible para poder formalizar el convenio urbanístico y, obviamente, para proceder a su posterior ejecución.



Acta 3/2013

Apreciada la existencia de la causa de nulidad consistente en la prestación de la garantía financiera o real exigible al adjudicatario de un PAU, conviene efectuar algunas consideraciones respecto del resto de alegaciones efectuadas por el adjudicatario en su escrito de alegaciones.

En primer lugar manifiesta que en el expediente concurre una causa de nulidad por falta de motivación del acuerdo de inicio. Sin embargo, no procede estimar esta causa dado que en el mismo se tipifican claramente las causas en las que se fundamenta el procedimiento resolutorio, lo que supone que al interesado no se le ha causado indefensión. Tampoco es asumible su alegación de que el objeto del expediente es imposible, dado que lo que procura no es la rescisión de un contrato, el cual es cierto que no existe en este caso, sino la adjudicación de un PAU que constituye el antecedente necesario del convenio urbanístico.

(...)

En mérito de lo expuesto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha es de dictamen:

(...)Segundo.- En cuanto al fondo del asunto, (...), procede informar favorablemente la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora (...)»

En este precedente aun a pesar de la falta de formalización de convenio y constitución de garantía, sin embargo, se informa favorablemente la resolución de la adjudicación del PAU por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, con independencia de que el contrato no exista por falta de formalización, por lo que, si aplicamos al caso esta doctrina, podemos entender que resultaría aplicable esta causa de resolución de la adjudicación del PAU por falta de prestación de la garantía y falta de formalización del convenio urbanístico, si se hubieran desestimado por el Ayuntamiento las alegaciones vertidas por la entidad financiera (infririéndose, si hubiera sido así, causa imputable al agente urbanizador). Y dado que no se han desestimado estas alegaciones, es por lo que habrá que atender a la otra causa de resolución de la adjudicación y ejecución del PAU como consta referida en el Acuerdo plenario de inicio de la resolución del PAU de 28 de febrero de 2013, con la conservación de actuaciones procedentes del Acuerdo plenario de 3 de abril de 2012 en el que se motiva la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del agente urbanizador, causa esta prevista en el artículo 111.e) del TRLCAP.

En el presente caso, la Administración actuante ha instado el expediente de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que afecta a la Unidad de Actuación UA.14 de las NNSS de Fuensalida a favor la mercantil ADRINAT SOCIEDAD INVERSORA EUROPEA S. L., considerando que con fecha 26 de octubre de 2006, mediante Acuerdo del Pleno de la Corporación se aprobó y adjudicó el citado Programa, suscribiéndose el convenio en fecha 19 de marzo de 2007 y que según informe del Arquitecto Técnico Municipal emitido con fecha 27 de marzo de 2013, "girada visita de inspección ocular al lugar de las obras, se observa que estas no han comenzado, por lo que su grado de ejecución es nulo", se



Acta 3/2013

ha producido un incumplimiento del plazo establecido en el convenio suscrito para el desarrollo de dicha unidad de actuación, lo que es causa de resolución recogida en el artículo 111.e) del TRLCAP.

CUARTA: Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

El artículo 114.2 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”*.

En el supuesto objeto de informe no se formula oposición, por lo que no resulta preceptiva la solicitud de Dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

QUINTA: Consecuencias.

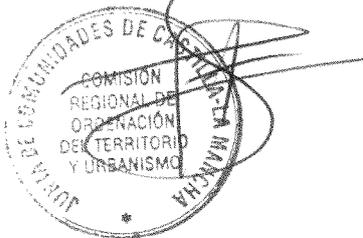
A efectos de lo dispuesto en el artículo 116 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, según consta en el expediente, no se han iniciado las obras de urbanización, por lo que no se dan las circunstancias para que terrenos incluidos en el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora Unidad de Actuación 14 del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Fuensalida hayan podido alcanzar la condición de solar.

SEXTA: Finalización.

Según lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución: *“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.*

El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.”»

15. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 4 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CHILOECHES (GUADALAJARA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLTAU (RES. PAU 7/13 GU).



Acta 3/2013

A las 12:12 horas continúa el Ponente con el siguiente y penúltimo punto del orden del día, señalando que en diciembre de 2004 se aprueba y adjudica el PAU a favor de la mercantil Apex 2000, S.A.U. En 18 de abril de 2005 se suscribe el convenio que marca el plazo de ejecución del PAU. Se cede, posteriormente, la condición de agente urbanizador a favor de Nozar por Resolución de la Alcaldía de 20 de marzo de 2007. El Proyecto de urbanización se aprueba en 2007. Y el proyecto de reparcelación se aprueba en 2006. Por Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Madrid de 15 de septiembre de 2009 la mercantil es declarada en concurso voluntario de acreedores.

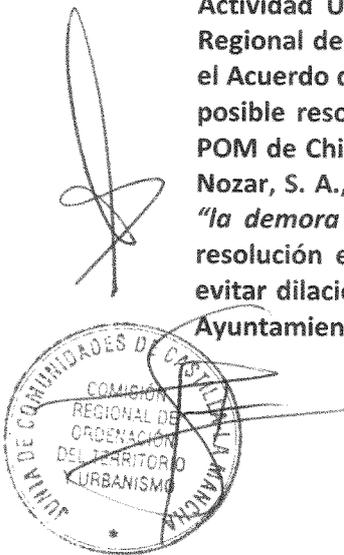
El 24 de enero de 2013 el Pleno acuerda el inicio de oficio del procedimiento de resolución de la adjudicación. Posteriormente se verifica el trámite de información pública, se formulan alegaciones por parte de Hecsa y Nozar. Hecsa indica, como representante de la Agrupación de Interés Urbanístico (AIU), alegando que se precisa una notificación a los propietarios y no a una AIU, y para que ello se tenga en cuenta a efectos de notificaciones. Por su parte, Nozar indica una serie de circunstancias de notificación a la propia entidad, de la administración concursal, que hay motivos de fuerza mayor de carácter económico, y que se produce un desequilibrio económico.

Posteriormente, el Ayuntamiento solicita el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, el cual contesta que es preciso, primero, el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En mayo de 2013 se acuerda suspender la tramitación hasta que no informe la citada Comisión.

En cuanto a las causas de resolución indicadas por el Ayuntamiento: es el incumplimiento de los plazos de ejecución, siendo el primer motivo entre los que se señalan, entre ellos, también la declaración de concurso de Nozar. Por tanto, el incumplimiento de plazos está justificado y se emite informe favorable a la resolución del PAU.

La Comisión, a la vista del informe técnico y la propuesta formulada por el Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 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 (TRLOTAU) y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Chiloeches de fecha 28 de enero de 2013, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa del Sector 4 del Suelo Urbanizable del POM de Chiloeches, acordada a favor de la mercantil Apex 2000 S. A., en el cual se subroga Nozar, S. A., puesto que de conformidad con lo establecido en el artículo 111.e) del TRLCAP *“la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista (...)”* es causa de resolución el incumplimiento del plazo establecido en el convenio suscrito con el fin de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a derecho en cuanto convenga a los



Acta 3/2013

intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

PRIMERA. Régimen jurídico de las relaciones derivadas de los Programas de Actuación Urbanizadora.

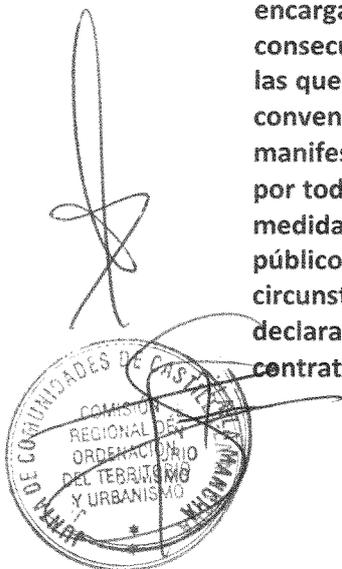
El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo –TRLOTAU-) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

El artículo 125 del TRLOTAU referido a la ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora, establece que:

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

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.” [...]

Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquella se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de esta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos Dictamen 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.



Acta 3/2013

SEGUNDA. Procedimiento.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora es el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, esto es, el 28 de enero de 2013. Dicho procedimiento 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.

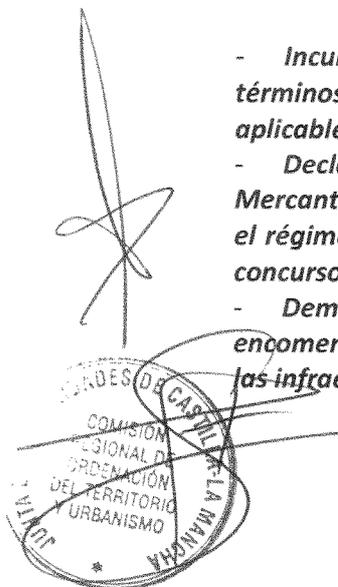
TERCERA. Causas de resolución.

El TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAUs, limitándose a señalar en el artículo 125 transcrito que las relaciones derivadas del mismo se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Por su parte, el artículo 114.1 del 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, referido a las causas de resolución de la adjudicación de los PAU, no resultan de aplicación al presente caso, por ser dicha norma reglamentaria de fecha posterior al acuerdo municipal de adjudicación.

En consecuencia, como la adjudicación del referido PAU del Sector 4 se produjo por acuerdo del Pleno de Chiloeches de 22 de diciembre de 2004, las relaciones derivadas de dicha adjudicación quedan sujetas a la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por real Decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, habida cuenta de que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público 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 duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior*".

Del Decreto de Alcaldía por el que se inicia el procedimiento de resolución de la adjudicación, resulta que aquella se sustenta en diversos incumplimientos por parte del agente urbanizador, en concreto:

- *Incumplimiento en los plazos de ejecución de las obras de urbanización en los términos del convenio urbanístico suscrito en fecha 18 de abril de 2005 y en la legislación aplicable al efecto. [...]*
- *Declaración de concurso de Nozar, S. A. conformidad con el anuncio del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Madrid en el BOE nº 247 de fecha 12 de octubre de 2010, que mantenía el régimen de intervención del concurso y que declaraba como fecha de declaración del concurso necesario la de 21 de noviembre de 2008. [...]*
- *Demora en la ejecución que implica perjuicio para el interés público, al tener encomendadas este agente urbanizador, en virtud de convenio urbanístico, la ejecución de las infraestructuras generales del Area de Reparto 1 del POM. [...]*



Acta 3/2013

Respecto a esta situación de concurrencia de causas de resolución debe tenerse en cuenta la doctrina sentada por el Consejo de Estado y acogida por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (Dictamen nº 88/2010, entre otros) sobre la preeminencia de aquella causa que primero se perfeccione en el tiempo. *Afirmaba así el superior órgano consultivo del Gobierno, (entre otros en el Dictamen 360/2003, 27 de marzo) que "De acuerdo con reiterada doctrina de este Consejo de Estado, cuando son alegadas varias posibles causas de resolución procede aplicar la primera que se haya producido en el tiempo, siempre, claro está, que haya quedado acreditada".*

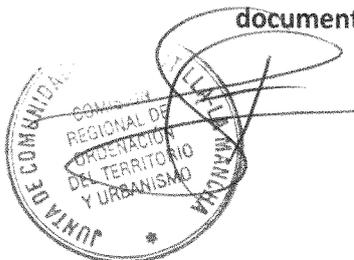
En el presente caso, ha de entenderse que de las causas aducidas por el Ayuntamiento, y de la documentación que obra en el expediente, la primera que surge en el tiempo es la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71. 2, letra d) establecida en el artículo 111.e) del TRLCAP, debido a la nula ejecución de las obras de urbanización.

Al respecto, el Secretario del Ayuntamiento en el informe emitido con fecha 8 de octubre de 2012 señala que "[...] *El convenio urbanístico suscrito entre Apex 2000 S. A. y el Ayuntamiento de Chiloeches con motivo del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Chiloeches, suscrito en fecha 18 de abril de 2005, en el cual se subroga Nozar, S. A., en su estipulación Sexta establece que el comienzo de las obras de urbanización será a los tres meses desde la aprobación del proyecto de urbanización y que la duración de las mismas será de veinticuatro meses desde el acta de replanteo, que a su vez, tendrá que ser firmada en un plazo no superior a tres meses desde la aprobación del proyecto de urbanización. Atendiendo a que han transcurrido mas de siete años desde que se suscribió el convenio urbanístico, y que el proyecto de urbanización fue aprobado el 21 de diciembre de 2007, no constando en el expediente acta de replanteo de las obras; queda acreditado en el expediente el incumplimiento del agente urbanizador de los plazos parciales o del plazo global, [...]"*

CUARTA. Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

El artículo 114.2 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".*

En la alegación formulada por le agente urbanizador Nozar, S. A. en el trámite de audiencia se formula oposición a la resolución del Programa, por lo que resulta preceptiva la solicitud de Dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. De hecho, se ha solicitado en fecha 2 de abril de 2013 informe al Consejo Consultivo de Castilla -La Mancha, remitiendo acuerdo en fecha 7 de mayo de 2013 requiriendo documentación necesaria para emitir el informe solicitado.



Acta 3/2013

QUINTA. Consecuencias.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 116 del RAE, según consta en el expediente, no se han iniciado las obras de urbanización del Sector, por lo que no se dan las circunstancias para que terrenos incluidos en el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4 del POM de Chiloeches hayan podido alcanzar la condición de solar.

No obstante, como se recoge en el informe del arquitecto municipal de fecha 24 de mayo de 2013, *“se hace constar, que las obras de urbanización del Sistema General 1 (exterior al ámbito del Sector 4) cuya ejecución correspondía al agente urbanizador del Sector 4 han sido realizadas y concluidas por éste; tal y como se desprende del Certificado Final de Obras de las mismas emitido el 16/12/2008 por el Director Facultativo y visado por el Colegio profesional correspondiente el 18/12/2008.”*

SEXTA. Finalización.

Según lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución: *“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.*

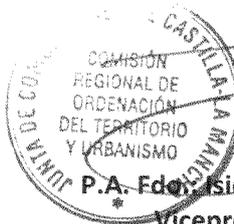
El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.”»

16. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No habiendo ruegos ni preguntas, el Sr. Vicepresidente de la Comisión da por finalizada la sesión, siendo las doce y quince minutos del día siete de agosto de dos mil trece.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN



P.A. Fdo. Sidro Javier Zapata Romero.
Vicepresidente de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo.: Mª Carmen García Muñoz