



Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Acta 4/2015

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTE PRIMERO:

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

VICEPRESIDENTE SEGUNDO:

-Sr. Director General de Planificación Territorial y Sostenibilidad. Vicepresidente Segundo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. D. Javier Barrado Gozalo.

VOCALES:

- Sr. Viceconsejero de Administración Local y Coordinación Administrativa. Representado por D. Alejandro Álvarez. Jefe de Servicio de Régimen Jurídico de Administración Local.

- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente. Representado por D. José María Michelena García. Jefe de Servicio de Prevención e Impacto Ambiental.

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. Representado por D. Eduardo Ramos Torres. Asesor Técnico de Protección Civil.

- Sr. Director General de Desarrollo Rural. Representado por D. Santos Gil Sierra. Jefe de Servicio de Infraestructuras y Explotaciones.

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

- Sr. Director General de Industria, Energía y Minería. Representado por D. Javier de la Villa Albares. Jefe de Servicio de Minas.

- Sr. Director General de Salud Pública y Consumo. Representado por D. Eduardo Mora. Jefe de Servicio de Mediación y Arbitraje.

- Sr. Director General de Acción Social y Cooperación. Representado por D^a María Jesús Real Pascual. Jefa de Servicio de Acción e Integración Social.

- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Representado por D. Vicente Javier García Paños. Ingeniero Agrónomo.

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha. D. Francisco Castilla.

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. D^a Marina I. Alba Pardo. Vicedecana.

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

- Representantes en materia de ordenación territorial y urbanística. D. Serapio Cabañas Páez y D. Jesús Pintado Manzaneque.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Directora General de los Servicios Jurídicos. D^a Araceli Muñoz de Pedro.

PONENTES:

- D^{ña}. Virginia Cavia Cuesta. Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

- D^{ña}. Elvira Cabañas Plana. Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

- D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell. Asesora Técnica de Apoyo de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

INVITADOS:

- D^a Raquel Bonilla Cacho. Jefa de Sección del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo. (En calidad de invitada).

SECRETARIA:

- D^{ña}. M^a del Carmen García Muñoz. Secretaria de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En la Ciudad de Toledo, siendo las 12 horas del día 22 de diciembre de 2015, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente Primero de la Comisión, da por iniciada la sesión.





Acta 4/2015

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 29 DE SEPTIEMBRE DE 2015.
2. PRESENTACIÓN DEL BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO SOBRE DETERMINADOS REQUISITOS SUSTANTIVOS QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO, PARA SU POSTERIOR INFORME POR LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
3. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ALMANSA (ALBACETE) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.1 DEL TRLOTAU Y 134 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 5/15 AB).
4. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PUERTOLLANO. INFORME SEGÚN LA DISPOSICIÓN PRELIMINAR Nº 13 DEL TRLOTAU PARA EL CÁLCULO DE LA DENSIDAD POBLACIONAL PROPUESTA. (EXP 34/09 CR).
5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA CIERRE DE LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN ENTRE ST ROMICA L/TINAJEROS Y ST ROMICA L/POZORRUBIO EN EL POLÍGONO 5, PARCELAS 3 Y 6, SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-2.1 "AREAS DE ECOSITEMA FORESTAL NO DEGRADADO" Y EN EL POLÍGONO 10, PARCELA 4, EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 18/11 AB).
6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA DEL PGOU DE CIUDAD REAL PARA LEGALIZACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO RESIDENCIAL Y CONSTRUCCIÓN DE AULAS DE LA NATURALEZA EN LA GRANJA ESCUELA "OREA", SITUADA EN LA PARCELA 118 DEL POLÍGONO 203, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIUDAD REAL. (EXP. SR 7/15 CR).
7. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR A-MADR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 11/15 CR).
8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 33 "CALLE ALCARAZ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE (ALBACETE). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 12/15 AB).
9. RUEGOS Y PREGUNTAS.





Acta 4/2015

* * *

Antes de proceder a dar cuenta del punto primero del orden del día, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, pone de manifiesto el especial hincapié que merece la iniciativa normativa de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. E indica que los miembros de esta Comisión Regional pueden hacer observaciones a la misma, y que será aprobada por Orden de la Consejera de Fomento y disponiendo dicha norma de naturaleza reglamentaria.

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2015.

A continuación, siendo las 12:03 horas, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 29 de septiembre de 2015, 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 por D^a Virginia Cavia Cuesta, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, por D^a Elvira Cabañas Plana, Jefa de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano, y por D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, Asesora Técnico de Apoyo -funcionarias todas ellas de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; apoyando sus explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. PRESENTACIÓN DEL BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO SOBRE DETERMINADOS REQUISITOS SUSTANTIVOS QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO, PARA SU POSTERIOR INFORME POR LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

A las 12:04 horas la Ponente D^a Virginia Cavia Cuesta procede a iniciar la exposición del segundo punto del orden del día, poniendo de manifiesto, en primer lugar, que la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP), según se regula en la LOTAU, es una Orden aprobada por la Consejera de Fomento, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Lo que se hace hoy es exponer la modificación de la ITP y en la próxima sesión será sometida a informe de la Comisión Regional.

La modificación de la ITP viene generada por la modificación al régimen de suelo rústico en el TRLOTAU producida por la Ley 8/2014 de modificación de la Ley de Comercio de Castilla-La Mancha: la primera transformación de productos del sector primario ya no se incluye dentro de la actividad industrial sino dentro de las actividades primarias (por lo que el procedimiento es otro).





**Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo**

Acta 4/2015

En la ITP las actividades ligadas al sector primario tienen una exención de parcela mínima y ocupación máxima, que depende del informe favorable de la Consejería en función del uso. Al ampliarse las actividades ligadas al sector primario, ello afecta a la exención. Además, que también se quiere que haya informe de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Asimismo, se aumenta la exención de actividades no ligadas al sector primario, y se incluye un apartado nuevo en el artículo 3 en el que se regulan todas esas exenciones.

Se propone que los miembros de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se lleven el cuadro comparativo de los preceptos que se modifican (redacción original, redacción propuesta y justificación) y el informe de Ponencia, y se otorgan 20 días hábiles para hacer las observaciones que se estimen procedentes, que se deberían dirigir a la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, que finalizan el 18 de enero de 2016, y el objeto es que en la próxima Comisión Regional ya se hayan estudiado las observaciones y se pudieran manifestar e informar, para la posterior aprobación de la modificación de la ITP.

D. José Antonio Carrillo Morente invita a los miembros de la Comisión Regional para que hagan cualquier observación o sugerencia para mejorar el texto, que se estudiarán, debatirán e informarán en la próxima Comisión Regional. Señala, además, que la modificación propuesta pretende que se pase siempre por el órgano urbanístico competente, y obedece a casos reales que se han demandado en suelo rústico -con dudas manifestadas por algunos Ayuntamientos sobre parcela mínima y ocupación para actividades ligadas al sector primario-, con trascendencia en materia económica y de empleo.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 105.a) de la Constitución Española, en relación con el artículo 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, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda dar traslado a los miembros de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la propuesta de modificación de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, para su estudio y análisis, otorgando un plazo de 20 días hábiles para la presentación de observaciones, sugerencias o consideraciones a la misma, por lo que el plazo concluiría el lunes, 18 de enero de 2016; con el objeto de la preparación definitiva del texto y de la emisión del preceptivo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en virtud del artículo 15.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.»





Acta 4/2015

3. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ALMANSA (ALBACETE) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36.1 DEL TRLOTAU Y 134 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 5/15 AB).

A las 12:14 horas se procede a exponer el tercer punto del orden del día por D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, y a las 12:20 horas entra a la Sala de Juntas D. Alejandro Álvarez, y sale a las 12:42 horas D^a Araceli Muñoz de Pedro.

Señala la Ponente durante su explicación que el presente informe es de la fase de avance, preliminar, de elaboración del Plan de Ordenación Municipal, y que se ha ido analizando documento por documento, y se ha emitido un informe bastante extenso para así facilitar la corrección. Seguidamente, procede la Ponente a exponer el análisis de la documentación en los términos expuesto en su informe técnico de 17 de noviembre de 2015.

Prácticamente, al final de la exposición, interviene D^a Marina I. Alba Pardo, introduciendo un matiz, y señala que el Instituto Nacional de Estadística da datos de vivienda estable, preguntando a la Ponente sobre la parte de segunda residencia. A lo que ésta responde que no han emitido informe de densidad poblacional, han contemplado datos de vivienda de ocupación en su razonamiento (el dato se halla con hogares: lugar con personas empadronadas).

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 36.1 del Texto Refundido de la LOTAU, 134 del Reglamento de Planeamiento y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda informar el Proyecto de Plan de Ordenación Municipal de Almansa (Albacete), señalándose que, sin perjuicio de las consideraciones que se puedan realizar en las fases posteriores de tramitación, todos los documentos del Plan de Ordenación Municipal deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas, que seguidamente se transcriben, en el informe de 17 de noviembre de 2015 de la Técnico Superior de Apoyo de la Dirección General de la Vivienda y Urbanismo, y las modificaciones que sufra el Plan tras la fase de información pública y concertación interadministrativa, incorporándolas a la redacción, de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.

“ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

La documentación aportada contiene determinaciones tanto de la ordenación estructural como de la detallada, por lo que el grado de precisión es muy superior al exigido a un documento de Avance. No obstante se realiza un estudio completo de la documentación aportada a fin de que se tengan en cuenta las consideraciones realizadas en los documentos correspondientes a las siguientes fases de la tramitación. Asimismo se realizan las consideraciones oportunas sobre lo inmuebles del patrimonio de vivienda y suelo de la Junta de Comunidades, sobre el que el Ayuntamiento ha solicitado informe.





Acta 4/2015

I.-DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

MEMORIA INFORMATIVA

I.1.2 Legislación aplicable:

Debe actualizarse en general el apartado de legislación aplicable, puesto que se observan en la relación normas derogadas y que no constan otras aprobadas en los últimos años.

I.2 Cartografía

Respecto a la cartografía utilizada deben concretarse las fechas de los vuelos y el tipo de proyección y sistema geodésico de referencia, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2 del epígrafe 2.1.3 de las Normas Técnicas de Planeamiento.

I.3. Análisis del territorio

-Medio Físico: Respecto a la delimitación del Monte de Utilidad Pública, no existe plena coincidencia con la delimitación remitida desde la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura. En relación con las vías pecuarias también deberá estarse a la información obrante en esa Consejería.

-Afecciones: Se realizan las siguientes observaciones:

- En relación con las carreteras estatales se estará a la nueva regulación establecida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras.

- La zona de protección de autopistas, autovías y vías rápidas de la red autonómica es de 100 m y la zona de protección del resto de carretera autonómicas es de 30 m de acuerdo con el artículo 26 de la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y art. 50 del Decreto 1/2015, de 22/01/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos. Asimismo, la línea límite de edificación es de 50 m también para vías rápidas y variantes de población y de 18 m para las carreteras no pertenecientes a la red básica de acuerdo con el artículo 27 de la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha y 52 del Reglamento de dicha Ley.

-En relación con las líneas de ferrocarril se estará a la nueva regulación establecida por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre.

- Las distancias de los cementerios a edificaciones viene regulada en el artículo 41 del Decreto 72/1999, de 1 de junio de sanidad mortuoria, y se establece en 50 m.

-La legislación autonómica aplicable en materia de patrimonio histórico es la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.





Acta 4/2015

I.4 Análisis socio-económico del municipio:

- Deberían actualizarse en todas las tablas los datos relativos al tamaño de hogar, número de hogares y número de viviendas, con los relativos al censo de Población y Viviendas del 2011, ya que en algunas reflejan sólo los datos del 2001.

-El dato de referencia de la población de derecho en 2011 es 25.235 habitantes y no 25.535 habitantes. En todo caso, la tasa de crecimiento ponderada teniendo en cuenta la población de 23.782 habitantes de 2001 y la población de 25.235 habitantes en 2011 es 0,00595 y no 0,00714, lo que debe tenerse en cuenta en los cálculos, ya que la proyección de población para 2028 resultaría menor de la prevista, que estiman entre 28.817 habitantes y 31.718 habitantes.

-También deben revisarse las proyecciones sobre el tamaño medio de hogar, puesto que el dato estadístico de 2011 es erróneo puesto que éste es 2,615 hab/hogar (25.235 hab/ 9650 hogares).

-No se entiende en los cuadros relativos a los diferentes escenarios la obtención de datos calculados a partir de la "opción de cálculo de la disposición preliminar 3ª".

-No se aporta estudio de la capacidad económica del municipio al que alude el apartado 4.2 Estructura Económica.

I.5 Medio Urbano

-**Infraestructuras:** Debería completarse la descripción de las infraestructuras de manera que el nivel de detalle fuera el preciso para justificar la clasificación del suelo urbano.

-**Zonas de Ordenación Urbanística:** En general se advierte que en suelo urbano el cumplimiento de los estándares de reservas de zonas verdes y equipamiento puede analizarse conjuntamente en virtud de lo previsto en el artículo 21.4 del Reglamento de Planeamiento.

Zonas Ordenación Urbanística 1 y 2: Respecto a las Zonas de Ordenación Urbanística 1 y 2, se especifica que coinciden con las zonas de ordenanza del Casco Antiguo, Grado 1 y 2 respectivamente excepto en ciertas parcelas, que se excluyen. Se advierte que varias parcelas incluidas en el ámbito del Plan especial de Conservación y Mejora del Conjunto Histórico de Almansa no se incluyen en el ámbito de la Zona de Ordenación Urbanística nº 2 y otras que no se incluían en dicho ámbito sí se incluyen en dicha ZOU, por lo que, dado que se contempla asumir del Plan Especial de Conservación y Mejora del Conjunto Histórico se debería, de acuerdo con los criterios del Anexo III del Reglamento de Planeamiento integrar el ámbito de dicho Plan Especial en una única Zona de Ordenación Urbanística, aunque se establezcan diferentes grados en su normativa de aplicación.

-Se hacen referencias al Plan Especial de Dotaciones de 2010, debiéndose tener en cuenta que el Ayuntamiento de Almansa instruyó expediente de revisión de oficio del acuerdo de aprobación definitiva de dicho Plan.





**Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo**

Acta 4/2015

Zona de Ordenación Urbanística nº 4: El ámbito de la Zona de Ordenación Urbanística no se corresponde con el ámbito de la Zona de Ordenanza de Baja Densidad Grado 1 del PGOU, ya que se incluyen terrenos en los que se aplican otras normas zonales y por el contrario no se integran terrenos a los que sí les era de aplicación el grado 1º de la norma zonal de Baja Densidad que por el contrario se incluyen en la ZOU nº 5.

Zona de Ordenación Urbanística nº 5: Se conforma en su mayoría por terrenos a los que el PGOU incluía en el Grado 1º de la Ordenanza de Densidad en vez de en el grado 2º, como consta en el Plano de Información de ZOUs existentes. Asimismo se integran en ella otros terrenos en los que se aplica otra ordenanza distinta.

Zona de Ordenación Urbanística nº 6: Al excluirse de la ZOU parte del Sector 2, se advierte que el análisis del cumplimiento de los estándares en la zona de ordenación urbanística no responde a los criterios de cumplimiento establecidos en el planeamiento de origen que se ha ejecutado.

Zona de Ordenación Urbanística nº 7: Se incluyen en este ámbito tres zonas clasificadas como suelo urbano de industria aislada en el PGOU de 1.985, advirtiéndose que se incluyeron terrenos con acceso desde la carretera N-430. En el margen exterior de las carreteras los terrenos de estos ámbitos no edificados están en situación básica de suelo rural, por lo que debe justificarse su clasificación como suelo urbano.

Zona de Ordenación Urbanística nº 8: Se incluye en este ámbito la zona del Sector 2 cuya tipología residencial es de vivienda colectiva. Respecto a los estándares ha de señalarse que el análisis del cumplimiento de los estándares en la zona de ordenación urbanística no responde a los criterios de cumplimiento establecidos en el planeamiento de origen que se ha ejecutado.

Zona de Ordenación Urbanística nº 9 Fuentecicas: Dado que el Programa de Actuación Urbanizadora al que se hace referencia, no ha sido ejecutado, no procede su consideración como suelo urbano consolidado.

Zona de Ordenación Urbanística nº 10 PERI San Roque: No consta la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora en la zona señalada. Se trata de un suelo no desarrollado que debe constar como urbano no consolidado. En la zona existen edificaciones de uso industrial, pero también residencial que no se contemplan como existentes.

Zona de Ordenación Urbanística nº 12 Fuentecicas: No debe constar como suelo urbano consolidado ya que carece de los servicios urbanísticos necesarios, debiendo justificarse incluso la procedencia de la clasificación como suelo urbano.

Existen datos del cuadro resumen de las ZOUs de la página 258 en relación con la superficie de equipamientos que no coinciden exactamente con los cuadros de cada una de las zonas.





Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Acta 4/2015

-Dotaciones Públicas:

Espacios libres: Debería realizarse la clasificación de estos espacios de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa urbanística vigente, que son la distinción entre zonas verdes de sistema general y local y la distinción por sus dimensiones en las categorías establecidas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, observándose que:

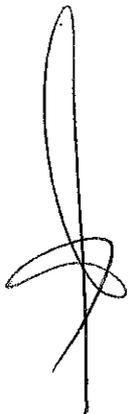
- Deben constar como zonas verdes locales las correspondientes a planeamientos de desarrollo a fin de dar cumplimiento a los estándares establecidos en la legislación aplicable, no procediendo considerar Parque Supralocal la zona verde del Sector 1.
- Se han incluido en las categorías de parque, jardín y área de juego de niños espacios libres que no cumplen las dimensiones mínimas establecidas para estas categorías en dicho artículo del Reglamento de Planeamiento.

Equipamientos: Existen algunas discrepancias entre la relación de equipamientos que figuran y la que consta en la relación remitida por el Coordinador Regional de Patrimonio de Consejería la Junta de Comunidades.

Patrimonio: Constan como bienes de interés cultural inmuebles que no figuran en la base de datos del Ministerio de Cultura.

 - **Planeamiento vigente:** No consta como planeamiento definitivamente aprobado instrumentos que se mencionan en el documento como el PERI de San Roque, de cuya aprobación definitiva no se tiene constancia.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

 En el documento que se elabore para la fase de información pública debe adecuarse la documentación gráfica de información a los contenidos y escalas mínimas correspondientes. Cuando los planos se compongan de varias hojas se dispondrá de un plano guía. En particular, se realizan las siguientes observaciones:

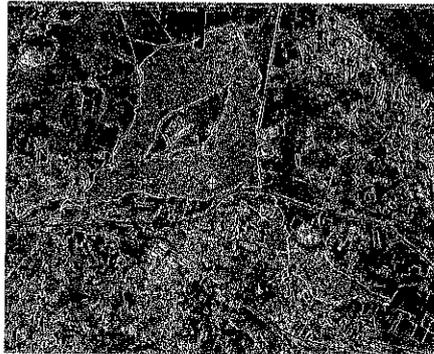
INF.01 Emplazamiento y Encuadre Territorial: Deben detallarse las infraestructuras y dotaciones de carácter supramunicipal.

INF.02 Estructura Catastral Rústica: No se aporta información relativa a la parcelas propiedad de las Administraciones Públicas.

INF.03 Estado Actual del Término Municipal. Deben detallarse unidades de paisaje, zonas de riesgos naturales, como las zonas inundables, de incendio forestal y otros ámbitos de interés. En este sentido figura en la Memoria Informativa que la unidad denominada "Llanura aluvial y fondos del Valle" tiene un riesgo de inundabilidad muy alta, por lo que deben grafarse dicho ámbito. Asimismo, de acuerdo con la información de áreas de riesgo potencial significativo de inundación que proporciona el Ministerio de Medio Ambiente, se observa que existen áreas de riesgo de inundación que afectan al núcleo urbano.



Acta 4/2015



Áreas de riesgo de inundación.

INF-04 Afecciones

Debe incorporarse la información relativa a los derechos mineros existentes que se señalan en la Memoria Informativa.

No coincide la delimitación del Monte Pinar de Almansa con la suministrada desde la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Los hábitats de protección especial, que en la Memoria Informativa se definen específicamente referenciándolos a un código, en el Plano de Información no aparecen referenciados con dicho código.

Respecto a las vías pecuarias deberán constar todas las que tengan dicha condición de acuerdo con la información proporcionada por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, grafiándose íntegramente su trazado y señalando su anchura.

INF-05 Catastro de Urbana: no se aporta información de las parcelas catastrales propiedad de Administraciones Públicas.

INF-06 Equipamientos, espacios libres y zonas verdes: Si bien se aporta documentación relativa a los equipamientos, no se indica la documentación de información relativa a la red viaria, en concreto el grado de pavimentación de aceras y calzadas.

INF-07 Zonas de Ordenación Urbanística Existente: Respecto a la delimitación de las áreas deben tenerse en cuenta las observaciones realizadas en el correspondiente apartado de la Memoria Informativa.

INF-08: Clasificación vigente término municipal: No se recoge la actual clasificación del suelo prevista en el planeamiento vigente en cuanto a categorías del suelo no urbanizable ni del urbano, ni se recoge el suelo urbanizable establecido por el PGOU. Respecto al suelo urbano, la escala no permite distinguir los ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado.

INF-09: Planeamiento vigente: Se señalan instrumentos de planeamiento aprobados de cuya aprobación definitiva no se tiene constancia, como el PERI de San Roque.



Acta 4/2015

INF-10 Grado del Desarrollo del Planeamiento General: Además de constar como aprobados instrumentos de planeamiento de cuya aprobación definitiva no se tiene constancia, la zona de las Fuentecicas clasificada como urbana y remitida a planeamiento especial por el PGOU figura únicamente en el plano con la trama de unidad de actuación sin planeamiento, sin constar en el correspondiente listado. No se señalan específicamente planeamientos en tramitación como el Plan Especial para la Ordenación del paraje del Pantano y su área de Influencia.

INF- 20 Ordenación en tramitación o ejecución: En algunos instrumentos no se distingue si están en tramitación o en ejecución, como por ejemplo el Plan Especial para la ordenación del paraje del Pantano y su área de influencia, en tramitación.

No se aportan planos de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, energía eléctrica, alumbrado público y red de drenaje, que justifiquen la clasificación del suelo como urbano, correspondientes a los I.08 a I.12 de la Norma Técnica de Planeamiento.

II. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Objetivos de la Planificación

- Se señalan planeamientos de desarrollo cuya aprobación definitiva no consta, tales como el PA-1 (PERI de San Roque).
- Respecto a la alternativa elegida para la implantación del nuevo polígono industrial y la plataforma logística y de actividades económicas, debe respetarse la delimitación del Monte de Utilidad Pública nº 70 de acuerdo con la documentación aportada por la Consejería Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo rural, observándose en algún punto que el perímetro del suelo urbanizable se superpone con dicha delimitación.
- De acuerdo con la legislación vigente, el porcentaje mínimo de la edificabilidad destinada a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública es del 30% de la edificabilidad residencial en actuaciones de nueva urbanización y del 10% en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.
- Respecto a la tasa de crecimiento ponderada que figura en la página 48 , los cuadros de las tablas de proyecciones de las páginas 52 y 53 y las proyecciones sobre el tamaño medio de hogar se reiteran las observaciones señaladas en el correspondiente apartado de la Memoria Informativa.
- Existe un error aritmético en el dimensionamiento que se hace del suelo industrial total necesario ya que de la operación aritmética que figura en la página 55 no resulta 3.263.395 m² sino 3.120.850 m², resultado que sin embargo se recoge en el párrafo siguiente.





**Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo**

Acta 4/2015

Clasificación del Suelo

Suelo Urbano: Respecto a la clasificación y categorización del suelo urbano se observa:

-Se han clasificado como suelo urbano terrenos que no cuentan de acuerdo con la documentación informativa del plan de la urbanización necesaria para merecer tal clasificación, como el caso del ámbito al sur de la línea del ferrocarril que cuenta con la Ordenanza 5ª de vivienda unifamiliar grado 2 y los terrenos clasificados como urbanos por el vigente PGOU en el norte y este en el margen exterior de la carretera Almansa-Ayora y vía de circunvalación. Tampoco se justifica la clasificación como urbano no consolidado de ámbitos que anteriormente se hallaban clasificados como suelo rústico y que carecen de urbanización, caso de la UA-R-2 Remate Urbano Sureste y de la UA-T-2 "Remate Este". En todo caso deberá justificarse la clasificación de los terrenos anteriores como urbanos con arreglo a lo previsto en el art.45 TRLOTAU.

- Respecto a la inclusión de las zonas de ordenación urbanística existentes en el suelo urbano consolidado, que se justifica en base al mantenimiento del aprovechamiento previsto en el PGOU, se señala que la nueva regulación de determinadas ordenanzas no confirma dicha afirmación y que en determinados casos no se pueden establecer comparaciones respecto del incremento del aprovechamiento en los ámbitos de las Zonas de Ordenación Urbanística propuestas, ya que han sido modificados respecto a los ámbitos analizados del planeamiento existente, como la ZOU 5 y la ZOU 7 y la ZOU 11. En otros casos, como por ejemplo en el de la ZOU 2,3 y 6, se observa que aunque se mantiene la edificabilidad lucrativa del plan anterior no se corrigen los déficits de dotaciones públicas en relación con el aprovechamiento. En todo caso, teniendo en cuenta lo señalado en los artículos 7.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 45.3.A) b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística deberá justificarse para todas las ZOUS del suelo urbano consolidado la inclusión en dicha categoría de suelo, en el que no son exigibles los deberes de cesión establecidos en el artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 69.1.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. En este sentido se advierte que la normativa básica estatal, arts 7.1.b) y 18.2 del TRLSRU, exigen deberes de cesión respecto de los incrementos de aprovechamiento por mayor intensidad, densidad o cambios de uso que resulten de la nueva ordenación, lo que recoge el art. 69.1.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, si bien finalmente éste artículo señala que se considerará el aprovechamiento preexistente cuando no existan las dotaciones correspondientes al mismo.

- En el caso del suelo urbano no consolidado con planeamiento asumido por el Plan de Ordenación Municipal, también deberán diferenciarse las subcategorías del suelo urbano no consolidado con arreglo al artículo 45.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, observándose que la denominada UA-1 es en todo caso un ámbito de reforma interior.





Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Acta 4/2015

-Por último, se reitera que no se tiene constancia de la aprobación del planeamiento del ámbito PA-1 denominado PERI de San Roque.

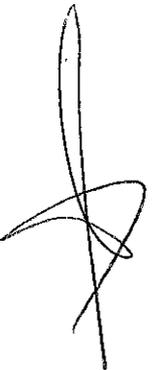
Suelo urbanizable: Respecto al dimensionamiento del suelo urbanizable, existe un exceso en la previsiones del suelo urbanizable industrial ya que si bien se señala que el margen del crecimiento industrial será de 1.154.950 m² en el suelo urbanizable se prevén con este uso 1.899.677 m² en sectores industriales, a los que se añaden los 3.389.012 m² del sector industrial logístico, por lo que se debería motivar con mayor rigor la procedencia de la previsión de estos crecimientos industriales. En todo caso, sólo procederá la clasificación del suelo urbanizable en terrenos que no deban clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Cuadros de superficies: Se advierten errores en el cuadro de superficies de las distintas clases y categorías del suelo del Plan de Ordenación Municipal ya que por ejemplo la superficie total del suelo urbano no consolidado es de 827.321 m² y no 780.303 m², ya que no se ha computado el área de reforma interior de uso terciario de 47.018 m². Asimismo se contabiliza dentro del suelo urbanizable una vía pecuaria que sólo puede figurar como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental.

Delimitación preliminar de ámbitos y secuencia de desarrollo

- Respecto a los ámbitos del planeamiento asumido no consta la aprobación definitiva del PERI San Roque.

 - Respecto a la posibilidad de imponer plazos para la presentación de Programas de Actuación Urbanizadora se recuerda que en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística no se contempla como un deber de los propietarios la presentación de los instrumentos de planeamiento y gestión precisos para la ejecución de la urbanización.

 - No se especifican las condiciones objetivas que posibilitan su programación y ejecución en relación con las infraestructuras y sistemas generales, existentes y previstos, como señalan las Normas Técnicas de Planeamiento.

Usos e intensidades globales

- En los ámbitos residenciales en los que se establece una edificabilidad residencial mayor de 10.000 m²c residenciales por hectárea debe justificarse concretamente que no se incrementa la otorgada por el planeamiento vigente, como es el caso de las áreas de reforma interior residenciales que se plantean, incluyendo también el ámbito del PERI de San Roque en el que no se tiene constancia del planeamiento aprobado. Asimismo, deberá aportarse una mayor justificación de que no se supera la edificabilidad residencial prevista en el planeamiento vigente en todas las zonas de ordenación urbanística, dado que la regulación concreta de las nuevas ordenanzas no confirma el mantenimiento de la mismas en todos los casos.





Acta 4/2015

-En el cuadro del suelo urbano no consolidado que figura en la página 79 existen contradicciones en los datos respecto al cuadro de la página 69, como por ejemplo la edificabilidad del área de reforma interior ARI-R.2 Sancho.

- En el área de reforma interior UA-R-2 hay contradicciones en la edificabilidad máxima en los distintos cuadros, ya que se aportan dos datos diferentes: 51.540 y 48.605 m²c.

Delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística

Respecto a las zonas de ordenación urbanísticas delimitadas se pone de manifiesto lo siguiente:

- Se deberían integrar en una Zona de Ordenación Urbanística los ámbitos de planeamiento especial o de desarrollo aprobados durante la vigencia del planeamiento anterior, dado que en el Anexo III del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se señala que cada zona se configura como el área de aplicación de una determinada normativa urbanística y el Plan de Ordenación Municipal asume la normativa de aplicación del Plan Especial de Conservación y Mejora del Conjunto Histórico de Almansa, de los planes Parciales de los Sectores I, II y III y del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora las Fuentesecicas. Por tanto, la delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística debería adecuarse a la delimitación de estos ámbitos normativos de planeamiento incorporado, observándose que determinadas parcelas incluidas en el Plan Especial de Conservación y Mejora del Conjunto Histórico se excluyen de las ZOUs 1 y 2 y que el ámbito del Sector 2 se reparte en dos ZOUs diferentes. Respecto a la ZOU relativa al PERI San Roque, se reitera que no consta la correspondiente aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior.

-Se dividen en diferentes zonas de ordenación urbanística solares en los que se aplica la misma ordenanza, la residencial colectiva, tal es el caso de la ZOU-3, ZOU-4 y ZOU 5. Si bien la ZOU 3 engloba generalmente los terrenos de la Ordenanza 2ª del PGOU, en el POM se incluye en el mismo ámbito normativo que los terrenos pertenecientes a otras zonas, por lo que en cumplimiento del Anexo III deberían replantearse dichas zonas de ordenación urbanística.

-Se plantea la delimitación de áreas de reforma interior en determinadas Zonas de Ordenación Urbanística en las que se advierte de la existencia de déficits de dotaciones públicas, con el objeto de mejorar los estándares urbanísticos de la mismas por lo que se advierte que ha de tenerse en cuenta la existencia de jurisprudencia del TSJ (Sentencia 762/2014 de 1 de diciembre de 2014 sobre el POM de Valdepeñas) que ha anulado una actuación de características análogas, por lo que se deberá acreditar la viabilidad económica de la actuación, en lo que se refiere a las cargas de urbanización y al mayor aprovechamiento de la edificabilidad atribuida al ámbito de reforma interior, así como justificar el cumplimiento del principio de equidistribución (art. 6.1.e, del TRLOTAU).

-Respecto al cuadro existente en la página 97, se observan numerosos errores en cuanto a los datos de edificabilidad, viviendas permitidas, equipamientos y estándares en las Zonas de Ordenación Urbanística, por lo que deberá corregirse el mismo.





Acta 4/2015

-Respecto a la denominada Zona de Ordenación Urbanística de Sistemas Generales se observa una disminución de 65.584,25 m² en la cuantía de la superficie de sistema general de zonas verdes por lo que se recuerda, en virtud de lo señalado en el artículo 39.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que no puede descalificarse suelo destinado a dotaciones públicas en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

Áreas de reparto

- Respecto a los coeficientes de ponderación establecidos se señala que el valor residual de suelo responde generalmente a la fórmula $V_{\text{suelo}} = V_{\text{venta}} / (1,4 * F_L) - V_{\text{CONSTRUCCIÓN}}$, por lo que debería reconsiderarse el cálculo establecido en la página 102.

-Respecto a la participación en las plusvalías se señala que en las áreas de reforma interior, el artículo 69.1.2 a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece una cesión del aprovechamiento lucrativo en principio del 10% si bien el planeamiento puede incrementar o disminuir este porcentaje de manera motivada en función de las plusvalías que genere la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, con el límite del 15% y 5% respectivamente. Por tanto no se puede señalar que no se va a exigir la cesión de aprovechamiento lucrativo, y en todo caso habrá de motivarse la reducción a un porcentaje menor del 10%.

Sistemas Generales

Equipamientos:

- Se señala que los sistemas generales de los sectores S-R.2, S-R.3 y S-R.4, que tienen una superficie de 45.870 m² deberán destinarse a equipamiento educativo a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento. La mencionada reserva está dimensionada para 3.822 viviendas, un número mucho mayor que las previstas en esos ámbitos, 916 viviendas. Por tanto debe presumirse que sirven también a las necesidades de las unidades de actuación y ámbitos de reforma interior del suelo urbano no consolidado. Sin perjuicio de señalar que es posible agrupar las reservas necesarias para distintas unidades urbanizadoras también debe tenerse en cuenta que la previsión de dichas reservas debe ser acorde con el proceso de urbanización de las distintas unidades.

Espacios Libres

- Respecto al Sistema General de Espacios libres se debe justificar su cumplimiento de acuerdo con lo previsto en el artículo 24.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y dado que de acuerdo con la tabla de la página 111 se establece que el Plan de Ordenación Municipal tiene un techo de 2.458.712 m² de edificación residencial, al aplicar el estándar de 15 m²/100 se obtiene una reserva mínima de 368.806,8 m², por lo que con la reserva total prevista de 220.434 m² no se cumple dicho estándar, lo que





Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Acta 4/2015

habrá de subsanarse. No obstante, a fin de modular dicho estándar minorando la ratio de 3 habitantes por cada 100 m² de edificación residencial, puede solicitarse el informe de la Consejería de Fomento previsto en la Disposición Preliminar 13^a del TRLOTAU.

-Además, se observa que las reservas de zona verde de sistema general adscritas a suelo urbanizable superan con mucho las necesidades generadas en esta clase de suelo y ello junto con la descalificación de 65.584 m² de zona verde de sistema general en suelo urbano, genera un mayor déficit en esta clase de suelo, por lo que además de cumplirse el estándar legal debe justificarse la disponibilidad de dichas zonas verdes de sistema general de manera acorde con el desarrollo del proceso urbanizador.

Sistemas Generales de Vía Pecuaria

Se establece una reserva de sistemas generales para la obtención de suelo para el desvío de la vía pecuaria de la Vereda de Granada, a su paso por el Sector S-T.2 y facilitar la conexión con la Colada del Camino Ancho. En todo caso, debe tenerse en cuenta que estos terrenos sustituirán a los actualmente integrantes de la vía pecuaria y que el cambio de trazado deberá ser autorizado por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Abastecimiento de agua

Respecto a la estimación de demandas hídricas, se pone de manifiesto que de acuerdo con el cuadro de la página 112 a una población horizonte de alrededor de 30.000 habitantes con una actividad industrial comercial media le corresponde una dotación de 280 l/hab/día, en vez de 250 l/hab/día como se señala.

Se establece una previsión de la demanda hídrica total del Plan de Ordenación Municipal de 6.713.677 m³/año superior a la concesión anual existente de 2.522.880 m³/año, por lo que se deberá obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

No obstante lo anterior, no se establece una previsión en el documento de avance sobre las nuevas infraestructuras requeridas.

Red general de saneamiento

Si la capacidad de depuración de la EDAR prevista es insuficiente para absorber la necesidad de depuración del Plan de Ordenación Municipal, será necesario establecer en el propio plan la previsión de la ampliación de la misma.

Red general de energía eléctrica y red general de gas

En el Plan de Ordenación Municipal deberán definirse las nuevas infraestructuras eléctricas y gasísticas necesarias para el desarrollo.

Obtención de los sistemas generales

Los terrenos destinados a sistemas generales se obtendrán con arreglo a lo previsto en el artículo 118 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.





Acta 4/2015

Objetivos del planeamiento de desarrollo:

- En todas las actuaciones en suelo urbano se deberá realizar una Memoria que asegure su viabilidad económica en base a lo previsto en el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU). En todo caso, en las áreas remitidas a operaciones de reforma interior los deberes de cesión se establecerán de acuerdo con los artículos 18.1 del TRLRU y 69.1.2 a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no pudiendo ser las cesiones relativas al aprovechamiento lucrativo inferiores al 5% del mismo y debiéndose motivar la disminución de las superficies dotacionales de cesión respecto a las resultantes de la aplicación de los estándares.

Tratamiento de los bienes de dominio público

Debe tenerse en cuenta la nueva regulación establecida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras y Ley 38/2015, de 29 de septiembre, de sector ferroviario.

Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Se recuerda que el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas no es de aplicación en Castilla-La Mancha desde la entrada en vigor de la Ley 8/2014 de 20 de noviembre, sin perjuicio de la necesidad de justificar el cumplimiento de la legislación aplicable a las actividades susceptibles de afectar al medio ambiente y a la salud de las personas.

No obstante lo anterior, el planeamiento puede establecer distancias al núcleo urbano para las denominadas actividades anteriormente clasificadas como peligrosas e insalubres, de conformidad con su legislación específica y la correspondiente evaluación ambiental.

Reserva de suelo para viviendas de protección pública

De acuerdo con el artículo 24.3 del TRLOTAU la reserva mínima de edificabilidad residencial destinada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública es, como mínimo, el 30 por ciento de en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Las normas urbanísticas se ajustarán a la legislación vigente, no pudiendo contener preceptos contrarios a la misma ni referencias a normas derogadas.

Art.2 El Catálogo de Suelo Residencial Público es un documento integrante también del Plan de Ordenación Municipal.

Art.6 El Plan de Ordenación Municipal sólo podrá entrar en vigor tras la publicación de su contenido normativo de acuerdo con lo establecido en el artículo 42.2b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.





Acta 4/2015

Art.11 Se contemplará expresamente la procedencia de revisión del Plan en el caso de innovación para nuevas actuaciones urbanizadoras que incrementen la población en un 20% de la inicialmente prevista, tanto mediante una única actuación como en unión de las previstas en los últimos dos años.

Art.14 La regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo no es determinación propia del Plan de Ordenación Municipal.

Art.17 Se contemplará en el procedimiento ordinario para la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora la necesidad de establecer previamente al procedimiento de pública competencia las condiciones establecidas mediante la aprobación de las Bases para la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, de acuerdo con lo señalado en el art.86 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

Art.20 Respecto al alcance de las obligaciones de urbanizar se deberá hacer referencia al de la legislación básica estatal vigente, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art.25 El texto debe ajustarse plenamente a lo previsto en el artículo 20.9 del Reglamento de Planeamiento, en el que se señala que en los edificios fuera de ordenación por incompatibilidad total sólo pueden autorizarse obras de mera conservación.

Art.27 Debe actualizarse y revisarse la relación de la normativa citada.

Art.28 Se aclara que el estándar relativo a la superficie destinada a sistema general de espacios libres figura en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU y no en el artículo 31.

Art.34 La clasificación dada a los bienes de dominio público no comprende la totalidad de bienes de dicha naturaleza ya que también lo son los sistemas generales y locales, los montes de utilidad pública, los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias, los caminos rurales, etc...

Art.35 Debe actualizarse la normativa reguladora del dominio público hidráulico.

Art.36 Debe actualizarse teniendo en cuenta la nueva normativa estatal Ley 37/2015, de carreteras.

Art.40. Se señala que los usos pormenorizados, de acuerdo con definición de la Disposición Preliminar 14 de la Ley son los correspondientes a las diferentes tipologías en los que pueden desagregarse los usos globales, por lo que la definición dada no se ajusta a la establecida en el TRLOTAU.

Art.42 Respecto a los usos compatibles existe una contradicción entre la limitación del 25% señalada en este artículo y la posibilidad de sustitución del uso principal mencionada en el artículo 40.



Acta 4/2015

Art.44 Las Ordenanzas Municipales no pueden incidir en la regulación de los usos del suelo de acuerdo con el artículo 16 del TRLOTAU.

Art.53 Respecto a la dotación mínima de aparcamiento privado, se advierte que no puede exceptuarse en ningún caso el cumplimiento de los estándares previstos en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento.

Art 64 De acuerdo con el artículo 15.2c) del Reglamento de Disciplina Urbanística, la licencia urbanística no es exigible para los actos en suelo rústico de carácter no constructivo precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados. Además se advierte que en general los criterios que rigen la ordenación del suelo rústico forman parte de la ordenación estructural de acuerdo con el artículo 24.1.f) del TRLOTAU.

Art.65 Deben señalarse en el Plan las condiciones para la ubicación de los establecimientos ganaderos de acuerdo con la legislación sectorial, no siendo posible la remisión a un acuerdo de la Comisión Provincial de Saneamiento cuya publicación en un boletín oficial no consta. En todo caso las condiciones de ubicación de este tipo de actividades forman parte de la ordenación estructural del plan de acuerdo con el artículo 19.2c) del Reglamento de Planeamiento.

Art.77 Se observa un error de redacción en el apartado primero.

Art.80 En el apartado 4º deberían establecerse los criterios para la fijación de la altura de la edificación con mayor precisión en casos de irregularidades del terreno o existencia de varias edificaciones en una parcela o tener frente el edificio a diferentes calles, sin dejarlo al criterio interpretativo de los Servicios Técnicos Municipales, ya que la licencia es un acto reglado.

Art.81 Se señala como superficie edificada que no computa en la letra n del apartado 4º *"Cualquier otra parte que no esté específicamente indicada en los listados de este artículo."*, por lo que debe eliminarse o concretarse esta letra ya que no queda justificada su excepción del cómputo de la superficie construida.

Art.98 Respecto a la evacuación de aguas y depuración se aclara que en la totalidad del suelo rústico, no procede la implantación de un sistema de alcantarillado, propio de las áreas urbanizadas. Por otro lado, en suelo rústico dependiendo de la actividad deberá utilizarse un sistema de depuración adecuado a los vertidos generados.

Art.105 Se especifica en relación con la clasificación del suelo que constituyen el suelo urbano no consolidado los terrenos a los que se refiere el artículo 45.3.A) b) del TRLOTAU en los que se prevé un aprovechamiento objetivo superior al correspondiente a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, lo que no se corresponde con el texto actual del mencionado artículo.

Acta 4/2015

Art.106. Respecto al apartado 4º se especifica que de acuerdo con el artículo 79.3 e) del TRLOTAU las dotaciones públicas pueden también obtenerse por permuta de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 128 del mismo texto legal.

Art.107 Respecto a la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado se recuerda que las denominadas actuaciones de dotación, reguladas en el artículo 45.3.A) b) y 69.1.2.b) del TRLOTAU, no precisan para su ejecución Programa de Actuación Urbanizadora.

Art.108 y siguientes: Normas Zonales:

- Respecto a la regulación establecida, no todos los apartados pueden considerarse pertenecientes a la ordenación detallada puesto que el ámbito de cada norma zonal es el ámbito de cada zona de ordenación urbanística, cuya delimitación pertenece a la ordenación estructural siendo también su uso global mayoritario, intensidad edificatoria y densidad poblacional determinaciones correspondientes a dicha ordenación, todo ello de acuerdo con el artículo 24.1 del TRLOTAU.

-Debe recogerse en las ordenanzas la normativa correspondiente a todo el suelo urbano no incluido en áreas de reforma interior, por lo que habrá de incorporarse en la misma la regulación de la edificación del casco antiguo, cuyo planeamiento especial se pretende asumir. Asimismo, se incorporará en la normativa la regulación establecida en el resto de los planeamientos de desarrollo del PGOU vigente, que cuenten con aprobación definitiva y que vayan a ser asumidos por el Plan.

- En relación de la Ordenanza RC, que engloba los terrenos que en el antiguo PGOU correspondían a las ordenanzas de alta densidad y baja densidad, se observan diferencias en la regulación de las alturas respecto a la normativa vigente, eliminándose la actual regulación respecto al ancho de calle, y estableciéndolas directamente en los planos. En concreto, en determinados terrenos como en el frente de la calle Corredera, las alturas que figuran en los planos (B+V+At) superan las establecidas en la Ordenanza correspondiente del PGOU, que solo establecían (B+IV+At) en calles de más de 14 m de ancho, fijándose también en otros casos alturas superiores a las establecidas por las anteriores ordenanzas y estableciéndose alturas diferentes en calles de idéntica anchura. Asimismo la regulación de los fondos edificables en determinadas parcelas dependiendo de su superficie, permite en algunos casos la ocupación del 100%, lo que difiere del planteamiento establecido en la normativa anterior en la que se limitaban los fondos en función de las dimensiones de las manzanas, por lo que puede producirse un incremento de la edificabilidad sobre la prevista en el planeamiento anterior. En todo caso las condiciones de edificabilidad de las parcelas, que dependen del fondo establecido, no pueden depender de la superficie de las mismas, puesto cualquier segregación o agrupación de parcelas alteraría la edificabilidad de las mismas.

Por ello, deben replantearse las condiciones de edificabilidad establecidas en la ordenanza de manera que no se incremente ésta respecto a las previsiones del planeamiento anterior, como se señala en la Memoria Justificativa, se puedan establecer coeficientes unitarios de edificabilidad de manera homogénea en el ámbito y se establezcan las alturas en relación con

Acta 4/2015

condiciones objetivas del planeamiento que garanticen el adecuado soleamiento de las viviendas.

- En relación con la Ordenanza MC denominada "Mantenimiento Existente" deben recogerse en las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal las condiciones concretas de las condiciones de edificabilidad, ocupación, alturas y retranqueos de la edificación. Por otra parte, se reconoce que el Plan en algunos casos permite un incremento de la edificabilidad respecto a la anterior al posibilitar el incremento en alturas en determinados casos, por lo que dichos ámbitos no pueden categorizarse como suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo señalado en el artículo 45.3.A)b) del TRLOTAU, debiendo preverse en el planeamiento las cesiones dotacionales publicas previstas en el artículo 69.1.2.b) del TRLOTAU.

- Respecto a la Ordenanza de uso Terciario, se señala que se aplica en terrenos actualmente calificados como industriales por lo que en ese caso, dado el mayor aprovechamiento lucrativo del uso terciario, no pueden considerarse los terrenos afectados por el cambio de ordenanza suelo urbano consolidado de acuerdo con el art.45.3.A)b) del TRLOTAU.

-Ordenanza de espacios libres y zonas verdes: respecto a la ocupación del 40% del terreno en parques para usos deportivos, espectáculos y de equipamiento deberá concretarse este aspecto a fin de que no queden desvirtuadas las funciones de la reserva de espacios libres necesarias para la aprobación del instrumento de planeamiento no siendo posible la implantación de equipamientos que desvirtúen su carácter de espacios libres, por lo que deben limitarse estos en el cuadro de condiciones de uso. Asimismo no queda justificada la compatibilidad del uso industrial y de cualquier clase de infraestructuras.

En relación con la posibilidad de acceso los vehículos a las fincas a través de las zonas verdes paralelas a la red viaria, debe realizarse dicho acceso directamente desde la red viaria y evitarse tal posibilidad al constituir una servidumbre sobre un terreno que debe cederse libre de cargas.

- **Art 200 y 201:** Respecto al Planeamiento Asumido:

- Debe incorporarse la normativa correspondiente a la del Plan de Ordenación Municipal.
- No cabe la incorporación de planeamientos cuya aprobación definitiva no consta como el PERI de San Roque.

Art.205: De acuerdo con el artículo 24.1.d) del TRLOTAU debe establecerse para todos los sectores la densidad poblacional máxima.

Art.208: Debe sustituirse la referencia al Reglamento de Gestión Urbanística por la referencia al Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE). En todo caso la facultad de edificar se regula en el artículo 127.1 del RAE para el suelo urbano exclusivamente, sin perjuicio de la posibilidad de edificar y urbanizar simultáneamente en suelos urbanos no consolidados y urbanizables en las condiciones que determina dicho artículo del Reglamento.





Acta 4/2015

Art.209: Para la regulación de los usos y obras provisionales el apartado primero remite a la normativa urbanística y el apartado segundo señala que la aplicación de esta normativa se efectuará sin menoscabo de los criterios que se regulan expresamente en este Plan de Ordenación Municipal. Dado que la legislación básica estatal, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana configura en sus artículos 13.2 y 14 como una facultad del derecho de la propiedad en suelo en situación rural y urbanizado *"La realización de obras y usos de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística..."*, deberían desarrollarse dichos criterios de compatibilidad para una mejor regulación de esta facultad.

Art.210. La edificación y urbanización simultáneas vienen reguladas en el apartado 2º del artículo 127 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, por lo que el presente artículo deberá sujetarse a lo señalado en el mismo.

Art.215 En el apartado 2º debe corregirse la redacción en la disposición relativa a la posibilidad de permitir obras, construcciones e instalaciones en fincas de mayor superficie y menor ocupación y con mayor porcentaje de ocupación.

Art.218 y 219 Se recuerda que de acuerdo con el art. 54.3.a) del TRLOTAU existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a menos de 200 m de distancia del límite del suelo urbano o urbanizable salvo en supuestos de ampliación de actividades industriales y productivas ya existentes.

Art.225 En suelo rústico de reserva precisan calificación urbanística todos los actos establecidos en el artículo 60 del TRLOTAU. Asimismo, debe añadirse que para entender implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos y obras y servicios promovidos por particulares de acuerdo con el apartado 3º del artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico deben implantarse en suelo rústico de reserva.

Art.226 Dado que el municipio de Almansa cuenta con más de 10.000 habitantes de derecho las calificaciones en suelo rústico de reserva las otorga el Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 42 del Reglamento de Suelo Rústico, por lo que el artículo debería redactarse en concreto para este municipio.

Art. 233 Respecto a la regulación de los actos permitidos en suelo rústico de reserva se pone de manifiesto que de acuerdo con la nueva regulación del artículo 54 del TRLOTAU las actividades adscritas al sector primario no excluyen la transformación de productos.

Art.237 Debe actualizarse la referencia a la legislación de aguas.

Art. 241 Se especifica que los terrenos rústicos que deben ser clasificados de especial protección de infraestructuras son el dominio público de carreteras y ferrocarriles y sus zonas de servidumbre y protección respectivamente, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico. Asimismo se calificarán como sistema general de





Acta 4/2015

infraestructuras la zona de dominio público de carreteras y servidumbre cuando formen parte de desarrollos urbanísticos.

Art.242 Debe tenerse en cuenta lo señalado en el artículo 182 del TRLOTAU respecto a las edificaciones clandestinas e ilegales que quedan en situación de fuera de ordenación cuando prescriben los plazos tras los cuales la Administración no puede ordenar las demoliciones. En particular, respecto a las edificaciones en suelo rústico que pueden ser legalizadas se aclara que de acuerdo con el artículo 182.4 quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización.

Art. 246 El deber de conservación de la urbanización se ajustará a lo dispuesto en el artículo 185 del Reglamento de Disciplina Urbanística, no siendo aplicable el Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978.

Art.248 Se actualizará la referencia a la Ley de carreteras estatal vigente (Ley 37/2015, de 29 de septiembre).

Art.258 Debe mejorarse la redacción del apartado 4º.

Art. 274 Se aclara que de acuerdo con los artículos 115.2 del TRLOTAU el Ayuntamiento deberá hacerse cargo del coste de la conservación de la urbanización tras la recepción, excepto en el supuesto que proceda la constitución de una entidad colaboradora de conservación, sin perjuicio de que durante el periodo de garantía tras la recepción definitiva el urbanizador deba responder de las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución de acuerdo con el artículo 182 del Reglamento de la Actividad de Ejecución.

Art 278 El artículo no se ajusta a la redacción vigente del artículo 165 del TRLOTAU ya que no se exceptúan las actuaciones sujetas al régimen de comunicación previa que se establecen en el artículo 158.2 del TRLOTAU.

Art.279 El deber de conservación se regula en el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana por lo que debe corregirse la referencia a una normativa anterior. Tampoco es correcta la referencia a los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística porque dicha la regulación de las Órdenes de Ejecución se contiene en los artículo 71 a 76, del Reglamento de Disciplina aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Art.280 El Reglamento de Disciplina Urbanística aplicable es el aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril, que regula en su artículo el procedimiento de ruina en sus artículos 66 a 70.

Art.282 Se recuerda que la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones está derogada y la normativa autonómica aplicable es el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el Reglamento de Disciplina Urbanística autonómico aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.





Acta 4/2015

En todo caso, el procedimiento de licencia se regulará en la Ordenanzas Municipales con sujeción a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 del artículo 161 del TRLOTAU, siendo aplicable con carácter supletorio la regulación establecida en el Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Decreto 34/2011, de acuerdo con lo señalado en su artículo 27.2.

De acuerdo con el artículo 161.2.a) del TRLOTAU debe acreditarse el derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido en la solicitud de licencia.

Art.284 Respecto a la referencia de la aplicación supletoria de los plazos establecidos en el artículo 167.2 del TRLOTAU se hace constar que la regulación de la letra b) no concuerda con la letra b) del apartado 2º del 167 y en todo caso, deben aclararse las condiciones objetivas para entender que una obra se encuentra paralizada.

Art.288 Se aclara respecto al informe de las Comisiones de Ordenación del Territorio y Urbanismo con carácter previo a las licencias de parcelación, segregación y agrupación de parcelas en suelo rústico que dichas licencias no precisan de calificación urbanística, de acuerdo con lo señalado en el artículo 37 del Reglamento de Suelo Rústico.

Art.290 Debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con el artículo 157 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo, las obras necesarias para el acondicionamiento de los establecimientos en los que se pretenden implantar las actividades de comercio minorista y servicios incluidas en el Anexo de la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística de Castilla-La Mancha se someten al régimen de comunicación previa y no precisan licencia.

Art. 291 Debe tenerse en cuenta también lo señalado en el punto anterior. Asimismo, debe tenerse en cuenta que la Ley de Evaluación Ambiental vigente en Castilla-La Mancha es la Ley 4/2007.

Art.292 No se detalla si pertenece a la ordenación estructural o detallada.

Art.293 Se tendrá en cuenta también lo señalado en los artículos 290 y 291.

Art.298 Los actos que no requieren calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección son los previstos en el artículo 54.1.1º del TRLOTAU y los previstos en el artículo 54.1.2ªa) del TRLOTAU, de acuerdo con lo señalado en el artículo 37.2 del Reglamento de Suelo Rústico. Asimismo, debe aclararse que el órgano competente para el otorgamiento de la calificación urbanística, cuando es preceptiva, es el Ayuntamiento de Almansa si se trata de suelo rústico de reserva y la Consejería de Fomento si se trata de suelo rústico no urbanizable de especial protección, de conformidad con lo previsto en el artículo 64.4 del TRLOTAU. El artículo 164.4 del TRLOTAU no hace referencia a la prórroga del plazo de licencia mediante Decreto del Consejo de Gobierno, sino que cuando es precisa la Evaluación de Impacto Ambiental el artículo 163.2 determina que hasta que no se obtiene una declaración favorable queda suspenso el cómputo del plazo para resolver sobre la licencia.





Acta 4/2015

Art.299 Respecto al riesgo de formación la regulación viene establecida en el artículo 54.3 del TRLOTAU y no se limita exclusivamente a la vivienda unifamiliar.

Art.300 Se aclara que los actos que no requieren calificación urbanística no son los mismos en suelo rústico protegido que en suelo rústico de reserva y en todo caso, la especificación realizada, que sólo puede entenderse referida al suelo rústico de reserva, no se adecua plenamente a la modificación del artículo 54 del TRLOTAU operada mediante Ley 8/2014.

Art.301 En el artículo 93 y siguientes se regula el procedimiento sancionador sin perjuicio de la aplicación de la normativa estatal aplicable a dichos procedimientos, Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora.

Art.302 El artículo 193 del TRLOTAU regula las infracciones y sanciones en materia de parcelación y no establece la sanción especificada en el apartado 3º. En todo caso la regulación de las infracciones y sanciones queda reservado a la legislación urbanística.

Art.303 En la actual legislación urbanística autonómica sólo tiene el deber de urbanizar el adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora, previéndose en el artículo 125 del TRLOTAU y 114 del Reglamento de la Actividad de Ejecución la resolución de la adjudicación por incumplimiento, regulándose en la Ley las consecuencias derivadas de la resolución del programa. En todo caso, dicho incumplimiento también está tipificado como infracción en el artículo 183.2 del TRLOTAU.

Art.304 No debe confundirse el incumplimiento del deber de edificar, que de acuerdo con el artículo 132 del TRLOTAU posibilita la expropiación de la parcela y la sustitución del propietario incumplidor, con la falta de adecuación de la edificación realizada a la normativa urbanística o con la falta de adecuación al procedimiento exigible.

FICHAS DE LAS ACTUACIONES

En relación con las actuaciones previstas se señala con carácter general:

- De acuerdo con el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los elementos señalados en dicho artículo.
- Todos los sistemas generales adscritos al suelo urbanizable deberán incluirse en áreas de reparto para su obtención, de acuerdo con el artículo 70.1 TRLOTAU.
- Respecto a la densidad poblacional se han realizado los cálculos en las fichas de suelo urbano en razón a 3 habitantes por cada 100 m²c de edificabilidad residencial, pero en





Acta 4/2015

los sectores del suelo residencial si se pretende aplicar una ratio inferior deberá solicitarse el informe de la Consejería de Fomento previsto en la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU.

- Respecto al porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo en actuaciones de reforma interior en suelo urbano, no puede ser inferior al 5% del aprovechamiento lucrativo del área de reparto de acuerdo con lo previsto en el artículo 69.1.2.a) del TRLOTAU, por lo que no puede eximirse a dichas actuaciones de esta cesión. Asimismo, respecto a la cesión de suelo dotacional público en las áreas de reforma interior deberá justificarse la minoración de los estándares del artículo 31, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69.1.2.a) del TRLOTAU.
- Respecto a la reserva de vivienda protegida, no puede contemplarse en los ámbitos de reforma interior cesiones inferiores al 10% de acuerdo con lo señalado en el artículo 24.3 del TRLOTAU, salvo que se justifique la aplicación de lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha.
- Dado que existen ámbitos en suelo urbano en los que se establece una edificabilidad superior a 10.000 m² construidos de uso residencial por hectárea debe justificarse que en los mismos no se incrementa la edificabilidad residencial.
- La edificabilidad unitaria y la densidad poblacional de los ámbitos de reforma interior, unidades de actuación y los sectores del suelo urbanizable se referirán a la superficie neta del ámbito excluyendo los sistemas generales, de acuerdo con el modelo de las fichas correspondientes de la NTP.

Observaciones en relación con las fichas:

Actuaciones aisladas:

AA3: El tramo denominado AA3 de la denominada Ronda Sur no consta en el plano de Sistemas Generales, debiendo constar en el mismo. En todo caso, se recuerda que transcurre por terrenos que no pueden considerarse como suelo urbano consolidado, por lo que puede obtenerse por procedimientos distintos a la expropiación.

Respecto a la obtención de terrenos incluidos en el ámbito de un Programa de Actuación Urbanizadora adjudicado y que se halla afectado por la modificación del viario del sistema general propuesto en el Plan de Ordenación Municipal, debería tenerse en cuenta si se ha iniciado o no la ejecución en los plazos señalados, para valorar la procedencia de su resolución o su suspensión.

AA4- En la actuación referida a la dotación de mejor conectividad del Programa de Actuación Urbanizadora las Fuentecicas con los nuevos sectores, se señala que la actuación y obtención del suelo corre a cargo del sector R-2 y sin embargo se determina que el sistema de obtención es por expropiación, lo que deberá justificarse.



Acta 4/2015

Asimismo existe otra actuación con la misma denominación pero cuyo objetivo es completar el trazado de la calle Zurbarán y su conexión con la calle infante D. Juan Manuel, lo que debe corregirse.

Áreas de Reforma Interior

ARI-R.1 Estación: No se cumple la reserva de vivienda protegida establecida en el artículo 24.3 TRLOTAU ni la cesión de aprovechamiento lucrativo prevista en el artículo 69.1.2.a) del TRLOTAU. La ficha contiene un error en las reservas de superficies ya que la suma de las distintas superficies, suelo lucrativo, zonas verdes y red viaria, excede la de la superficie total de la actuación. Las dimensiones de la zona verde no cumplen las condiciones geométricas de diámetros inscribibles previstas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento. Las cesiones de dotaciones públicas, excluido el viario no dan cumplimiento a los estándares previstos en el artículo 31 del TRLOTAU, lo que habrá de justificarse de acuerdo con el artículo 69.1.2.a) de dicho texto legal.

ARI-R-2 Sancho: No se cumple la reserva de vivienda protegida establecida en el artículo 24.3 TRLOTAU ni la cesión de aprovechamiento lucrativo prevista en el artículo 69.1.2.a) del TRLOTAU. Las cesiones de dotaciones públicas, excluido el viario no dan cumplimiento a los estándares previstos en el artículo 31 del TRLOTAU, lo que habrá de justificarse de acuerdo con el artículo 69.1.2.a) de dicho texto legal.

ARI-R.3 Ayora: No se cumple la reserva de vivienda protegida establecida en el artículo 24.3 TRLOTAU ni la cesión de aprovechamiento lucrativo prevista en el artículo 69.1.2.a) del TRLOTAU. Las cesiones de dotaciones públicas, excluido el viario, no dan cumplimiento a los estándares previstos en el artículo 31 del TRLOTAU, lo que habrá de justificarse de acuerdo con el artículo 69.1.2.a) de dicho texto legal.

ARI-T.1 Comercial: No se cumple la cesión de aprovechamiento lucrativo prevista en el artículo 69.1.2.a) del TRLOTAU. Las cesiones de dotaciones públicas, excluido el viario no dan cumplimiento a los estándares previstos en el artículo 31 del TRLOTAU, lo que habrá de justificarse de acuerdo con el artículo 69.1.2.a) de dicho texto legal. No concuerdan los datos de edificabilidad con los establecidos en la página 75 de la Memoria para esta unidad.

Unidades de Actuación en suelo urbano

UA-R-1 Las Cábilas: La ficha contiene un error en las reservas de superficies ya que la suma de las distintas superficies, suelo lucrativo, zonas verdes, equipamientos y red viaria, excede la de la superficie total de la actuación. Los datos relativos a densidad residencial y poblacional no concuerdan con los de la Memoria Justificativa. (página 76).

UA-R-2 Remate Sureste: Los datos relativos a edificabilidad neta y densidad residencial no concuerdan con los de la Memoria Justificativa. (página 76). La ficha contiene un error en las reservas de superficies ya que la suma de las distintas superficies, suelo lucrativo, zonas verdes, equipamientos y red viaria, no coincide con la de la superficie total de la actuación. Las



Acta 4/2015

cesiones de dotaciones públicas se calcularán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 31 del TRLOTAU, una vez aclarada la edificabilidad realmente prevista.

Sectores residenciales

Deben repasarse las cifras de densidad residencial y la poblacional que serán concordantes con los datos resultantes de la Memoria Justificativa y se calcularán en relación con la superficie del ámbito excluyendo los sistemas generales. De este modo también se calculará la edificabilidad unitaria.

PLANOS DE ORDENACIÓN

Se advierte con carácter general que los documentos de fases de tramitación posteriores se adecuarán al grafismo de las Normas Técnicas de Planeamiento.

Planos de Ordenación Estructural:

- OE.1.1 Ordenación del Territorio. Clasificación del Suelo.E:1.40.000 (Suelo Rústico y urbanizables aislados)

- Este plano deberá aportarse a mayor escala, ya que la mínima de acuerdo con la NTP es 1:10.000 y clarificarse más las delimitaciones de las distintas categorías de protección.

-Respecto al grafismo del SRNUEP de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.1.5.3 de la Norma Técnica de Planeamiento se emplearán tonos grises para todo el suelo rústico no urbanizable de infraestructuras: carreteras, ferrocarriles, líneas eléctricas, red de gas,etc... y azul para el dominio público hidráulico dejando los verdes y ocre para el resto de protecciones. También deberán recogerse en esta protección otro tipo de infraestructuras como la acequia existente en el polígono 509, parcelas 9106, 9107, 9108, 9109 y 9038. El grafismo empleado produce confusión entre elementos de esta categoría de suelo y de la red de vías pecuarias y algunos cauces no se distinguen claramente.

- A la vista de la información remitida por la Secretaría General de la Consejería de Hacienda existen tramos de la carretera sin clasificar como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras, como por ejemplo el tramo de la carretera Montealegre-Almansa (Polígono 56 Parcela 9002), carretera Santa Lucía-Cuesta del Borrego Almansa (Polígono 58-Parcela 9023).

En todo caso, respecto a las infraestructuras de carreteras y ferrocarriles deberían adjuntarse los esquemas en las que figuren sus zonas de dominio público, servidumbre y afección o protección debidamente acotados para cada tipo de infraestructura.

-Se observan discrepancias entre los elementos merecedores de protección de acuerdo con el artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico que figuran en los planos de información (Inf 4 Afecciones) y el establecimiento de las correspondientes protección en los planos de ordenación: no se recogen todos los cauces como SRNUEP ambiental, ni todo el ámbito de los



Acta 4/2015

hábitats naturales como SRNUEP natural. Respecto al Monte de Utilidad Pública nº 70 no existe coincidencia entre el ámbito clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural por razón de la pertenencia al monte y la delimitación del perímetro aportada por la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por lo que en todo caso deberá obtenerse el informe favorable de dicha Consejería a esta clasificación. En todo caso deberán clasificarse como SRNUEP natural todos los terrenos pertenecientes a hábitats naturales y elementos geomorfológicos de especial protección, montes de utilidad pública, formaciones boscosas naturales y áreas en las que deba garantizarse el hábitat de especies amenazadas, salvo los que en virtud de la Disposición Adicional Tercera se indiquen expresamente en informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

-Respecto a las vías pecuarias se pone de manifiesto que, de acuerdo con la información patrimonial suministrada por la Consejería de Hacienda y de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, que existen tramos de vía pecuaria sin clasificar como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, por lo que deberán clasificarse con dicha categoría de protección de acuerdo con el artículo 5.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico. Por otra parte también existen tramos en suelo urbanizable, en concreto en los sectores S-T1 y S-T2, por lo que se deberá de acuerdo con el artículo 18.4 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias proceder a la modificación del trazado en la forma prevista en la Ley.

- Respecto al suelo urbanizable, su perímetro no puede superponerse en ningún punto con la delimitación del Monte de Utilidad Pública nº 70, observándose que en el ámbito de la denominada plataforma logística existe una ligera superposición con los terrenos del Monte, que debe clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural, con la salvedad de los terrenos que se indiquen en informe de la Consejería de Agricultura de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de Suelo Rústico.

-Plano OE 1.2. Ordenación del Territorio. Clasificación del Suelo. (Suelos urbanos y urbanizables adyacentes al núcleo principal)

- Respecto a la clasificación como suelo urbano, deberá justificarse la pertenencia de los terrenos a esta clase de suelo en virtud de lo previsto en el artículo 45 del TRLOTAU, no quedando justificada ésta en casos como las UA-T2- "Remate Urbano Este" ni la UA-R-2 "Remate Sureste" ni la de terrenos destinados a usos terciarios ubicados en el margen exterior de la carretera N-430 al norte y al este del núcleo urbano, como ya se ha señalado anteriormente. Respecto al ámbito de la ZOU-12 Fuentecicas, en el que el Plan General vigente previó la redacción de una Plan Especial de Reforma para construir las redes de abastecimiento y saneamiento, debe justificarse también su clasificación como urbano en base a los criterios de la vigente legislación urbanística y no sólo por su clasificación actual.

- Asimismo, deberán justificarse la clasificación como suelo urbano de los terrenos que deban tener tal condición de acuerdo con lo previsto en el artículo 45 TRLOTAU, observándose la inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado de terrenos que no cuentan con urbanización, como el paraje de las Fuentes mencionado en el punto anterior.

Acta 4/2015

- Respecto a los terrenos que se reservan para el cambio de trazado de las vías pecuarias, sin perjuicio de su obtención con cargo a los desarrollos que motivan el cambio de trazado, no deben clasificarse como suelos urbanizables ya que de acuerdo con el artículo 47 del TRLOTAU deben quedar al margen del proceso urbanizador.

OE 2.1 Clasificación del suelo: Usos globales y ámbitos del suelo urbano y urbanizable

- Respecto a la clasificación y categorización del suelo urbano se estará a las observaciones realizadas en el punto anterior y en apartados anteriores.

- Se observan parcelas en las que se produce un cambio de uso respecto al planeamiento anterior, como por ejemplo la correspondiente al Convento de las Agustinas Recoletas que pasa de dotacional a terciario, otras en suelo urbano consolidado que pasan de residencial a terciario y otras en los márgenes de la N-430, al norte y al este, que pasan de industrial a terciario. En todo caso, de incrementarse el aprovechamiento lucrativo en parcelas concretas, deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU.

- En relación con los terrenos de la zona de servidumbre de carreteras que transcurran por ámbitos del suelo urbanizable se recuerda que de acuerdo con la disposición adicional segunda del RSR deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras.

OE 2.2 Clasificación del suelo: usos globales y ámbitos del suelo urbano y urbanizable

- Se deberán calificar como sistemas generales de infraestructuras los terrenos correspondientes a la zona de servidumbre de carreteras, como se ha señalado en el punto anterior.

- Se deberán clasificar como sistemas generales de infraestructuras los terrenos del suelo urbanizable por los que transcurren líneas de alta tensión y la zona de dominio público de las líneas ferroviarias, no pudiendo destinarse a usos incompatibles con la seguridad del tráfico ferroviario los terrenos incluidos en la zona de protección, de acuerdo con los artículos 7.1 y 16.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

-Además, respecto al ámbito del S-L1, se señalan las siguientes observaciones:

- Deben señalarse todos los terrenos pertenecientes a cauces públicos que transcurren por el sector, ya que no se delimita uno que consta en los planos de información. Respecto a las zonas de protección del dominio público hidráulico se actuará de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Primera del RSR, pudiendo únicamente clasificarse como urbanizables los terrenos si no existen hábitats de protección especial y estableciendo una calificación en una franja adyacente al cauce cuyo ancho vendrá definido en un Estudio Hidrológico, que deberá ser informado por el órgano competente en materia de aguas sin que pueda ser inferior a 10 m.

• El gasoducto que atraviesa el sector deberá transcurrir por terrenos calificados como sistema general de infraestructuras.



Acta 4/2015

- Deberá justificarse la continuidad del ámbito del dicho sector ya que es atravesado por la Línea de Alta Velocidad Madrid-Alicante, señalándose que no pueden delimitarse ámbitos de sectores discontinuos de acuerdo con el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento, con la salvedad de los sistemas generales adscritos a los sectores.
- La delimitación del suelo urbanizable de este sector no puede superponerse con el perímetro de los terrenos correspondientes al Monte de Utilidad Pública nº 70, como sucede en la presente delimitación.

OE 3.1 Zonas de ordenación urbanística (Núcleo Urbano)

- Se observa una falta de correspondencia entre la delimitación de las zonas de ordenación urbanística en la propuesta de ordenación con las zonas de aplicación de las ordenanzas propuestas por el Plan de Ordenación Municipal, ya que parecen basarse en ámbitos de aplicación de las Ordenanzas del PGOU de 1985, por lo que deberán delimitarse en función de los ámbitos de ordenanza propuestos en este Plan. Tampoco existe correspondencia en la delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística con los ámbitos de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior que se asumen por el presente PAUs, dividiendo en dos zonas distintas el ámbito del SUP-2 y excluyendo terrenos del ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico del ámbito de la ZOU correspondiente. Por todo lo anterior, deberá justificarse la delimitación de la zona de ordenación urbanística correspondiente con arreglo a los criterios expuestos en el Anexo III del Reglamento de Planeamiento.

- En todo caso, se recuerda que los terrenos del suelo urbano en los que se produzcan cambios de uso y edificabilidad, incrementándose su aprovechamiento urbanístico, deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado de acuerdo con el artículo 45.3. Ab) del TRLOTAU.

OE 4.1 y 4.2 Sistemas generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de reparto

- Debe contenerse una reserva de Zonas Verdes de Sistema General que dé cumplimiento al estándar previsto en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU.

-Deben distinguirse los equipamientos de sistema general de los equipamientos de sistema local.

-No se definen los sistemas generales interiores adscritos a los sectores que constan en las fichas correspondientes.

- Deben calificarse como sistemas generales de infraestructuras las zonas de servidumbre de carreteras que transcurren por los desarrollos urbanísticos de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda, así como aquellas infraestructuras que transcurren por suelo urbano y que precisen de una reserva de suelo específica (líneas de alta tensión, gaseoducto).

Planos de Ordenación Detallada:

Se deberán tener en cuenta en estos planos las consideraciones realizadas en apartados anteriores respecto a la ordenación estructural, debiendo además:



Acta 4/2015

- Distinguirse las zonas verdes y equipamientos de sistema general de los de sistema local, y deberá justificarse el cumplimiento de lo previsto en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a dimensiones de las zonas verdes.
- Deben marcarse como alineaciones de la edificación las líneas de edificación de la carretera y del ferrocarril, debiéndose tener en cuenta en la ordenación.
- Se utilizarán los colores relativos a los usos que prevén las Normas Técnicas de Planeamiento, incluso en los ámbitos con planeamiento asumido. En todo caso, las parcelas lucrativas de dichos ámbitos tendrán el mismo detalle de ordenación que el resto en cuanto a ordenanza aplicable.
- Respecto al ámbito de las Fuentecicas se observa que el Plan de Ordenación Municipal no establece una ordenación detallada limitándose a plasmar la red de caminos existente, por lo que deberá establecerse la correspondiente ordenación y remitirla a un planeamiento de desarrollo. En la correspondiente ordenación detallada deberán establecerse la correspondientes reservas dotacionales públicas con arreglo al artículo 31 del TRLOTAU.
- Deberán establecerse las reserva dotacionales públicas correspondientes a los terrenos que en virtud del artículos 45.3.A.b) del TRLOTAU deban clasificarse como suelo urbano no consolidado.
- Además de la recalificación de parte de la zona verde de sistema general del PGOU se observan solares que pasan de calificarse como dotacionales a terciarios o residenciales, como por ejemplo parte de una zona verde en el ARI-T1, el Convento de las Agustinas Recoletas, una parcela en el Conjunto Histórico, una manzana dotacional en la calle Corredera y una aparcamiento existente por lo que deberá justificarse en el plan el cumplimiento de lo previsto en el artículo 39.2 del TRLOTAU.
- No se recoge la modificación puntal aprobada del Plan Parcial de la Fase III del Mugrón, por la que se califica con uso infraestructuras-servicios urbanos (DEIS)" una parcela en la manzana "J" del citado Polígono Industrial.
- Los planos OD 10 y OD 11 no recogen determinaciones de la ordenación detallada de los sectores urbanizables.
- En relación con la ordenación detallada prevista para la parcelas propiedad de la Junta de Comunidades destinadas a vivienda protegida, se observa respecto a las siguientes :
 - Edificio residencial colectivo con 155 viviendas, garajes y edificaciones complementarias en las calles Plaza de Luis Buñuel, nº 1 al 7, Paseo de las Huertas nº 18 y 20 y Jorge Manrique nº 2 (Ref.cat 5047401XJ6054N): La superficie libre ubicada en la parcela catastral de aproximadamente 680 m2 se califica como zona verde, como ya figura en el planeamiento vigente, sin que se tenga constancia de su cesión al Ayuntamiento.
 - Edificio residencial colectivo de 36 viviendas y 5 locales comerciales, en las calles Ruiz de Alarcón nº 1 al 5 y Hellín nº1 (Ref.cat 5834901XJ6053S): Se observa que el número de alturas difieren de la realidad construida, ya que en la zona con frente





Acta 4/2015

a la calle Hellín, y que cuenta con una fachada de cinco plantas, existe un tramo en el que se permiten tres más ático. Por el contrario en el frente a la calle Ruiz de Alarcón se permite un ático sobre la edificación existente de cinco plantas. Por tanto, las condiciones de edificabilidad permitirían un incremento sobre la existente, pero una parte del frente de la calle Hellín quedaría fuera de ordenación, considerándose que debe evitarse la situación de fuera de ordenación en los inmuebles del patrimonio de vivienda protegida.”»

4. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PUERTOLLANO. INFORME SEGÚN LA DISPOSICIÓN PRELIMINAR Nº 13 DEL TRLTAU PARA EL CÁLCULO DE LA DENSIDAD POBLACIONAL PROPUESTA. (EXP 34/09 CR).

A las 13:00 horas D^a Virginia Cavia procede a la exposición del cuarto punto del orden del día, indicando los antecedentes, consideraciones y conclusión expuestos en su informe técnico de 22 de diciembre de 2015.

A las 13:06 horas entra a la Sala de Juntas D^a Araceli Muñoz de Pedro, y seguidamente procede la Ponente a hacer la propuesta de informe favorable, y antes de la votación D. Félix Ruiz Rabadán indica que en este asunto se abstiene, dado que ha colaborado con los redactores de Plan de Ordenación Municipal en la redacción de memoria y planos (infraestructuras) del POM.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros el siguiente ACUERDO:

«De conformidad con lo dispuesto en el 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, y la Disposición Preliminar nº 13 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aunque la proporción propuesta sea bastante inferior a la establecida en principio por la ley, y con la finalidad de fijar un horizonte poblacional en el Plan de Ordenación Municipal (POM) de Puertollano, acuerda:

INFORMAR FAVORABLEMENTE la densidad poblacional resultante de 1,5 habitantes por cada 100 m² de edificabilidad residencial, vinculando el carácter favorable de los informes sectoriales que se emitan en la tramitación del POM, en cuanto a las necesidades de la población y de las redes de suministros e infraestructuras, al número máximo de 76.630 habitantes.

Por encima de este número cualquier actuación deberá contar nuevamente con los informes preceptivos.

La densidad poblacional en número máximo de habitantes por hectárea calculada según este porcentaje de 1,5 habitantes por cada 100 m² de edificabilidad residencial, deberá incluirse





Acta 4/2015

en las fichas de los ámbitos de desarrollo y de las zonas de ordenación urbanística en el POM, según establece el artículo 24.1.d) del TRLOTAU.

Lo indicado anteriormente teniendo en cuenta lo siguiente:

Primero: el limitado crecimiento de la propuesta de ordenación del POM, junto con las dimensiones de las edificaciones existentes, condiciones y características del municipio, así como los índices oficiales de población.

Segundo: que no se puede limitar a nivel estructural el número de personas que forman parte de un núcleo familiar y, en consecuencia, no se tiene ningún tipo de control administrativo sobre la población final que realmente habita en las viviendas resultantes con el parámetro de densidad poblacional, sirviendo éste únicamente para fijar topes hipotéticos de población, de cara a la previsión de infraestructuras y necesidades poblacionales.

Tercero: que el crecimiento y las necesidades de infraestructuras y servicios para la población se controlan en el POM a través de la edificabilidad residencial y de la densidad por número máximo de viviendas, incluidos dentro de la ordenación estructural, y que estos parámetros sí pueden ser controlados por la Administración municipal.»

5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA CIERRE DE LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN ENTRE ST ROMICA L/TINAJEROS Y ST ROMICA L/POZORRUBIO EN EL POLÍGONO 5, PARCELAS 3 Y 6, SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-2.1 "AREAS DE ECOSITEMA FORESTAL NO DEGRADADO" Y EN EL POLÍGONO 10, PARCELA 4, EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXP. SR 18/11 AB).

En este punto, siendo las 13:10 horas continúa la Ponente con la exposición del quinto punto del orden del día, indicando el objeto, la tramitación, determinaciones y consideraciones y, finalmente, propuesta de resolución, todo ello en los términos expuestos en el informe de la Jefa de Sección y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 3 de noviembre de 2015.

Antes de exponer la propuesta de resolución, sale a las 13:16 horas de la Sala de Juntas D. Javier Barrado Gozalo.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros 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, y a la vista del marco





**Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo**

Acta 4/2015

normativo vigente, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

- OTORGAR la calificación urbanística para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado relativo a la conexión y cierre de dos líneas eléctricas existentes (entre ST Romica línea Tinajeros y ST Romica línea Pozorrubio), transcurriendo la línea propuesta por el Polígono 5, parcelas 3 y 6 (suelo no urbanizable de especial protección CP-2.1 áreas de ecosistema forestal no degradado del PGOU) y Polígono 10, parcela 4 (suelo no urbanizable común del PGOU), en el término municipal de Albacete, promovido a instancia de Iberdrola Distribución Eléctrica, SAU, de acuerdo con la solicitud presentada.
- Instar al Ayuntamiento de Albacete a reconsiderar el texto de la innovación del planeamiento que está llevando a cabo, Modificación Puntual nº 44, según el informe remitido de Planeamiento Municipal de fecha 8 de mayo de 2015, para no contemplar como prohibidos los usos de utilidad pública que sean de titularidad privada.

Se establecen las siguientes determinaciones:

Características del aprovechamiento.

<i>Uso</i>	Línea Aérea de Media Tensión (20 Kv) para conexión de redes eléctricas existentes, que están alimentando numerosas explotaciones.
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 5, parcelas 3 y 6 Polígono 10, parcela 4.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-2.1) Suelo No Urbanizable Común.

Condiciones para su materialización

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por el Director Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural en su Resolución de fecha 14 de agosto de 2015, por la que se autoriza la eliminación de vegetación solicitada. Así mismo se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en el informe técnico de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:





Acta 4/2015

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

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.»

6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGROPECUARIA DEL PGOU DE CIUDAD REAL PARA LEGALIZACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO RESIDENCIAL Y CONSTRUCCIÓN DE AULAS DE LA NATURALEZA EN LA GRANJA ESCUELA "OREA", SITUADA EN LA PARCELA 118 DEL POLÍGONO 203, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIUDAD REAL. (EXP. SR 7/15 CR)

En este punto, siendo las 13:17 horas continúa la Ponente con la exposición del sexto punto del orden del día, indicando el objeto, tramitación, justificación, determinaciones, consideraciones y conclusión, todo ello en los términos expuestos en el informe del Técnico y de la Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de fecha 18 de diciembre de 2015.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros 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, acuerda OTORGAR la



Acta 4/2015

calificación urbanística en suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria del PGOU de Ciudad Real, para la legalización de la ampliación del edificio residencial y construcción de Aulas de la Naturaleza, en la parcela 118 del Polígono 203, del término municipal de Ciudad Real, según el proyecto informado, promovida a instancia de D. Jaime Sanz Payá, de acuerdo con la solicitud presentada; observando además lo siguiente:

Características del aprovechamiento

Clasificación	Suelo rústico no urbanizable de especial protección agropecuaria
Uso	Legalización, ampliación residencial, y construcción de aulas de la naturaleza dentro de la finca que ya dispone de calificación urbanística para granja escuela. Equipamiento colectivo para actividad cultural.
Justificación de no formación de núcleo de población	Cumple (según informe del Arquitecto municipal)
Superficie parcela	23.240 m ²
Ocupación edificación	Año 2001. La CPU de 19 de julio de 2001 legalizó una construcción de 1.146,43 m ² . Legalización ampliación Residencial 413,29 m ² Aulas de la Naturaleza 258,95m ² Total 1818,67 m ² < 2324m ²
Retranqueos	> 10 m lindero > 15 m eje camino
Altura máxima	AULA=3.50m una planta RESIDENCIA=6,50m dos plantas





Acta 4/2015

Condiciones para su materialización

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 le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR].
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable.
- Comprobar que se llevan a cabo el plan de restauración o las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal (artículo 64.2.3º del TRLOTAU).

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.»

7. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR A-MADR DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 11/15 CR).

A las 13:20 horas procede a exponer el punto séptimo quinto del orden del día Dª Elvira Cabañas Plana, indicando el objeto, antecedentes de hecho, régimen jurídico tanto en el procedimiento de resolución como de las causas de resolución alegadas por el Ayuntamiento, y las consecuencias de la resolución; todo ello en los términos expuestos en su informe jurídico de 10 de diciembre de 2015.

La Comisión ha adoptado por unanimidad de los miembros 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), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de





Acta 4/2015

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 resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del Sector A-MADR, del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ciudad Real, acordada a favor de la Agrupación de Interés Urbanístico A-MADR" con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente acuerdo, al concurrir la causa de resolución previstas en la letras g) del artículo 111 del TRLCAP, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.

Lo anteriormente expuesto, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones expuestas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano de fecha 10 de diciembre de 2015:

Primera.- Tal y como ha afirmado la jurisprudencia en reiteradas ocasiones (STS de 27 de enero de 2009 y 5 de febrero de 2008, entre otras) la relación entre la Administración actuante y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público. El sometimiento a la normativa de contratación pública determina asimismo la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de sus efectos.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de CLM (valga por todos citar el Dictamen 58/2013 de 06 de marzo) la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe adoptar *"cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada."*

A efectos de la determinación del régimen jurídico aplicable al supuesto objeto de estudio debemos abordar aquel desde una doble perspectiva:

- En cuanto a la legislación aplicable a efectos de regular las causas de resolución.
- En cuanto al procedimiento administrativo de resolución como tal.

En relación con la primera de estas cuestiones debemos considerar la fecha en que se produjo la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cuya resolución ahora se pretende. Según la documentación obrante en el expediente el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia se aprobó y se adjudicó el 06 de mayo de 2005, siendo





Acta 4/2015

el texto normativo vigente en 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), cuyo artículo 125 referente a presentaba el siguiente tenor literal:

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

En consecuencia, procede aplicar, con carácter supletorio, la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Así, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, del citado TRLCSP, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor *“se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”*.

Teniendo en cuenta que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 06 de mayo de 2005, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

Por otro lado y en cuanto al procedimiento a seguir para llevar a cabo la resolución el precitado artículo 125 TRLOTAU establece:

“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.”

Como se puede observar el artículo citado no establece un procedimiento específico para la resolución, no obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *“tempus regit actum”*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 29 de julio de 2015. Lo anterior determina que para la resolución del Programa debamos acudir al procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Segunda. Como ya se indicó en la Consideración precedente, la aplicación del principio *tempus regit actum* al procedimiento instruido determina que aquel deba



Acta 4/2015

ajustarse a la regulación vigente en el momento de su inicio, producido por acuerdo de 29 de julio de 2015.

Dicha regulación se encuentra recogida en el citado RAE-TRLOTAU, que dispone al efecto en su artículo 114, apartados 2 y 3 que el procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada requiriéndose durante su instrucción el cumplimiento de los siguientes trámites:

- a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.
- b) Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.
- c) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.
- d) Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el 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.

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Ciudad Real, se observa que aquel se inicia de oficio mediante acuerdo de inicio de fecha de 29 de julio de 2015.

Las alegaciones formuladas se responden mediante informe técnico de fecha de 30 de octubre de 2015 de la Técnico Jurídico de Planificación y Operaciones Estratégicas. Constan asimismo los informes técnicos y jurídicos a los que se alude en el apartado b) del párrafo segundo del art. 114. De fecha ambas de 09 de diciembre de 2015.

De acuerdo con todo lo expuesto se constata que los trámites procedimentales a los que se hace referencia en la normativa autonómica han sido correctamente cumplimentados.

Continuando, los aspectos procedimentales, debemos pronunciarnos acerca del plazo del procedimiento. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 29 de julio de 2015, no obstante, el



Acta 4/2015

expediente no ha caducado puesto que mediante Decreto de la Alcaldía 2015/6273 de fecha de 08 de octubre de 2015 se acordó la suspensión del plazo, de conformidad con lo previsto en el artículo 42.5, letra c), de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, se debe indicar que 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 presente caso, en tanto que ni el urbanizador ni el avalista han manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU durante el trámite de audiencia concedido al efecto, no resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

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

Tercera. Descendiendo ya al fondo del asunto a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de las adjudicaciones de PAU, limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se registrarán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Las determinaciones del artículo 114.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, aprobatorio del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, que versa sobre las *“causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora”*, sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. En caso contrario, deberíamos acudir a las previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación. En este sentido opera la disposición transitoria primera del RAE TRLOTAU, donde se indica que *“los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior [...]”*.



Acta 4/2015

De tal modo, será el momento de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora el que determinará la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 6 de mayo de 2005, las causas de resolución planteadas en este caso y los efectos de las mismas habrían de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio (artículos 111 a 113 del TRLCAP, estableciéndose en artículos posteriores otros motivos específicos para las diversas modalidades contractuales) habida cuenta de que la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de la Ley 30/2007 estableció que los contratos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "se registrarán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior".

En relación con lo anterior el artículo 111 TRLCAP establece "Son causas de resolución del contrato:

a) *La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.*

b) *La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.*

c) *El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.*

d) *La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo.*

e) *La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d).*

f) *La falta de pago por parte de la Administración en el plazo de ocho meses, conforme al artículo 99.6.*

g) *El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.*

h) *Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato.*

i) *Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en el articulado de esta Ley."*

En cuanto a las causas concretas de resolución que concurren en el supuesto de hecho de referencia, durante la tramitación del presente Programa de Actuación Urbanizadora y como consecuencia de las modificaciones operadas en la alternativa técnica inicial a través de la



Acta 4/2015

Modificación Puntual nº 1 que determinaron la renuncia a participar en el Programa de algunos propietarios con la solicitud de expropiación de los terrenos que fue denegada por el Ayuntamiento en el acto de aprobación de la citada modificación se sustanció un procedimiento judicial contencioso-administrativo que culminó con sentencia en la que se estimaban las pretensiones de los demandantes y se reconocía el derecho a la expropiación de la finca propiedad de aquellos. Es en el marco del procedimiento de ejecución de sentencia donde el Ayuntamiento ubica la necesidad de ejercer la potestad resolutoria dado que la obligación de cumplimiento del fallo por parte de la Administración municipal determinaba la necesidad de que el agente urbanizador cumplimentara los requerimientos municipales en orden a finalizar la modificación en tramitación y proceder al inicio del procedimiento expropiatorio. En este sentido fue requerido en dos ocasiones sin proceder a entregar la documentación requerida lo que paralizó la tramitación del Programa.

Este incumplimiento de obligaciones recogidas en la Proposición Jurídico Económica y en el Convenio Urbanístico suscrito se invoca por parte del Ayuntamiento como argumento para ejercer la potestad resolutoria en el siguiente sentido: *"Ante la falta de cumplimiento por parte del agente urbanizador de todas las obligaciones que como beneficiario de la expropiación forzosa debe realizar así como de lo establecido en el artículo 2.2.3 de la Proposición Jurídico Económica"*.

Dicho incumplimiento, se encuadra, según la Administración actuante, en la letra g) del artículo 111 del TrLCAP que establece como causa de resolución *"el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales."*

Asimismo, se califica tal incumplimiento como culpable y aludiendo a lo dispuesto en el art. 113.4 del mismo cuerpo normativo propone que sea incautada la garantía consignada.

En cuanto a la fase de alegaciones sustanciada durante la tramitación del expediente de resolución se comprueba que han formulado alegaciones varios propietarios en los siguientes términos:

- Nulidad del procedimiento contencioso administrativo 471/2010 por falta de notificación de la existencia del mismo al agente urbanizador.
- Ampliación del plazo de alegaciones a efectos de recabar copia de toda la documentación a la que se refiere en el escrito de resolución.
- Solicitud de suspensión de la condición de Agente Urbanizador, desprogramación de los terrenos y vuelta a su condición inicial como terrenos rústicos, que se acceda a retirar el aval y que si se licita de nuevo el PAU se abonen los proyectos que fueran reutilizados.
- Desacuerdo con los términos en los que está planteado el proyecto de urbanización así como la manifestación de no estar interesados en la



Acta 4/2015

expropiación de la vivienda. Este mismo propietario en escrito posterior manifiesta, su voluntad de que se continúe con el procedimiento expropiatorio.

- Finalmente las partes afectadas por la Sentencia alegan que se continúe con el procedimiento expropiatorio impulsándolo de oficio por parte del Ayuntamiento.

En contestación a lo anterior se emite informe de fecha de 30 de octubre por la Técnico Jurídico de Planificación y Operaciones Estratégicas en el que se concluye que:

- Respecto a la nulidad del procedimiento contencioso por ausencia de notificación al urbanizador se remite copia del emplazamiento de fecha de cursado por la Asesoría Jurídica Municipal, en cuanto a la ampliación del plazo se ofrece vista del expediente y se indica la imposibilidad de concederla por haber ofrecido el plazo máximo de 15 días previsto en el art. 114 RAE TRLOTAU.
- Respecto a la suspensión de la condición de agente urbanizador, la desprogramación del sector y la devolución de la garantía se indica que dado que la resolución es por incumplimiento culpable lleva aparejada la incautación de la garantía.
- Respecto a la continuación del expediente expropiatorio se pone de manifiesto que la resolución del Programa por incumplimiento del Agente Urbanizador por incumplimiento de las obligaciones determina la desprogramación de los terrenos que volverán a la situación inicial que tuvieron en el PGOU por lo que quedará sin efecto la expropiación por pérdida sobrevenida de la causa que la motivó.

Por nuestra parte debemos hacer las siguientes precisiones:

- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 144 TRLOTAU : *"1. En la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico por unidades mediante actuaciones urbanizadoras desarrolladas en régimen de gestión indirecta, el Urbanizador tendrá en todo caso la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo."* Por su parte, la Ley de Expropiación Forzosa establece en cuanto a las obligaciones del beneficiario establece en su artículo 17 *"A los efectos del artículo 15, el beneficiario de la expropiación estará obligado a formular una relación concreta e individualizada, en la que se describan, en todos los aspectos, material y jurídico, los bienes o derechos que considere de necesaria expropiación. 2. Cuando el proyecto de obras y servicios comprenda la descripción material detallada a que se refiere el párrafo anterior, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación del proyecto, pero el beneficiario estará igualmente obligado a formular la mencionada relación a los solos efectos de la determinación de los interesados."*

Las obligaciones del beneficiario se determinan con más detalle en el art. 5 del



Acta 4/2015

Reglamento de Expropiación Forzosa cuyo tenor literal establece: "1. *Corresponderá a las personas o entidades que ostenten la condición de beneficiarios de la expropiación forzosa solicitar de la respectiva Administración expropiante la iniciación del expediente expropiatorio en su favor, para lo que deberán justificar plenamente la procedencia legal de la expropiación y su cualidad de beneficiarios, pudiendo la Administración expropiante pedirles cuantas justificaciones estime pertinentes y efectuar por sus propios medios las comprobaciones necesarias.*

2. *En el curso del expediente tendrán atribuidas los beneficiarios las siguientes facultades y obligaciones:*

1.º *Como parte en el expediente expropiatorio, impulsar el procedimiento e informar a su arbitrio sobre las incidencias y pronunciamientos del mismo.*

2.º *Formular la relación a que se refiere el artículo 17 de la Ley.*

3.º *Convenir libremente con el expropiado la adquisición amistosa a que se refiere el artículo 24 de la Ley.*

4.º *Actuar en la pieza separada de justiprecio, a los efectos de presentar la hoja de aprecio a que se refiere el artículo 30 de la Ley, y de aceptar o rechazar la valoración propuesta por los propietarios.*

5.º *Pagar o consignar, en su caso, la cantidad fijada como justo precio.*

6.º *Abonar las indemnizaciones de demora que legalmente procedan por retrasos que le sean imputables.*

7.º *Las obligaciones y derechos derivados de la reversión.*

8.º *Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley y en este Reglamento."*

De toda la regulación expuesta, se deduce que el Urbanizador, una vez requerido por la Administración en el momento de ejecución de sentencia debía haber formulado la relación de bienes y derechos a expropiar a efectos de que la Administración actuante, como Administración territorial que ostenta la potestad de expropiación, iniciara el correspondiente procedimiento. La ausencia de cumplimiento de los requerimientos efectuados por parte del Urbanizador implica consecuencias de cara a la ejecución del Programa entre las que se encuentra la eventual paralización de la ejecución del Programa al no obtener la disponibilidad de parte de los terrenos necesarios para la misma.

Por otra parte, merece la pena señalar que en el expediente remitido se hace referencia al incumplimiento del Urbanizador de aportar la documentación técnica necesaria que permitiera continuar con la tramitación de la Modificación Puntual nº 2 así como de importantes defectos técnicos a la hora de elaborar el Proyecto de Reparcelación necesario para proceder al comienzo de las obras. Dicha incumplimiento aunque no ha sido formalmente alegado por el Ayuntamiento como argumento de cara a justificar el inicio del procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia se comprueba a lo largo de toda la documentación integrante del expediente remitido y ha tenido

Acta 4/2015

como efecto que se produzca la paralización de la ejecución del Programa dado que, en ausencia del soporte normativo requerido, no ha sido posible aprobar la reparcelación ni iniciar las obras.

- Del análisis de todo lo expuesto, se constata la existencia de un incumplimiento de las obligaciones recogidas en el convenio urbanístico y en la proposición jurídico económica suscrita por parte de la Agrupación de Interés Urbanístico adjudicataria del PAU tanto en lo que se refiere a las obligaciones específicas del Urbanizador como beneficiario de la expropiación como a las generales de redacción técnica de los instrumentos de planeamiento necesarios para dotar de ordenación detallada al sector y hacer posible la ejecución del Programa debiendo proceder a dilucidar si las obligaciones objeto de incumplimiento pueden ser calificadas como "esenciales" a efectos de lo previsto en el art. 111 g) TRLCAP.

En este sentido, tanto el Consejo de Estado como la jurisprudencia han reducido el ámbito de aplicación de este precepto a los supuestos de infracciones significativas y relevantes, a los incumplimientos contractuales que frustrasen el fin del contrato, destacando que esa cualidad de esencial constituye un concepto jurídico indeterminado que sólo el examen singularizado de las circunstancias en cada caso permitirá conocer. En este sentido, la jurisprudencia destaca la importancia de que la Administración aporte la prueba necesaria que acredite que su decisión se funda en una correcta interpretación del precepto. No obstante la prudencia con que deben valorarse los incumplimientos contractuales con efecto resolutorio es doctrina plenamente consolidada la que declara causas de resolución en el contrato de obras por incumplimiento de obligaciones esenciales entre otras la existencia de errores graves y sustanciales en el proyecto elaborado por el propio contratista (STS 15 de julio de 2002) o la desobediencia a las órdenes dadas por la Administración (Dictamen del Consejo de Estado 653/2002, de 11 de abril). Estos supuestos, como más adelante veremos, concurren en mayor o menor medida en el expediente de referencia.

Por su parte, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en su Dictamen 258/2009, de 1 de diciembre, en cuanto a las obligaciones que pueden ser calificadas como esenciales, establece que en la propia tipificación en el pliego de los incumplimientos con efecto resolutorio se encuentra "*ínsita su calificación como obligación esencial.*" En el supuesto que nos ocupa, el incumplimiento por parte del Urbanizador produce la paralización del expediente frustrando asimismo el objeto del mismo y provoca que no se obtenga la disponibilidad de parte de los terrenos ubicados en el ámbito a efectos de comenzar la ejecución.

Asimismo debemos señalar que el propio convenio recoge en su Cláusula Undécima "*Resolución*" que: Son causas de resolución de la condición de Agente Urbanizador:



Acta 4/2015

"4. La demora de más de tres meses en el cumplimiento del plazo global y de un mes en los plazos parciales" y "9.- El incumplimiento de otras obligaciones esenciales".

Todo lo anterior nos permitiría concluir que la negativa por el Agente Urbanizador a cumplir con sus obligaciones como beneficiario tal y como se recoge en el apartado 2.2.3 de la Proposición Jurídico Económica podría ser encuadrado dentro de la categoría de incumplimientos de obligaciones esenciales a la que hemos aludido anteriormente dado que la misma produce la paralización de la ejecución del Programa frustrando el fin del mismo. Se constata asimismo la desobediencia expresa por parte del Urbanizador a los sucesivos requerimientos por parte de la Administración Municipal lo que, de acuerdo con la jurisprudencia expuesta podría ser considerado dentro de esta categoría de incumplimientos.

A mayor abundamiento, tal y como hemos apuntado, las deficiencias técnicas encontradas en el Proyecto de Reparcelación presentado y que suponían una modificación del instrumento de ordenación aprobado dieron lugar a la tramitación de la Modificación Puntual 2ª que en la actualidad se encuentra paralizada asimismo por la no aportación por parte del Urbanizador de la documentación técnica subsanada a efectos de que se pudiera obtener el preceptivo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, extremo éste que, aunque no ha sido objeto de invocación expresa por parte del Ayuntamiento, podría asimismo haber sido calificado como incumplimiento esencial de cara a ejercer la potestad resolutoria por el Consistorio.

Asimismo, de la ausencia de manifestaciones en el trámite de audiencia por parte de la AIU que ostenta la condición de Urbanizadora puede inferirse la voluntad de abandono por parte de la misma en cuanto al cumplimiento de su obligación básica que al final no es otra que urbanizar completamente el Sector de referencia.

Identificada la causa de incumplimiento, debemos, en último lugar, proceder a determinar si ese incumplimiento por parte de la Agrupación de Interés Urbanístico puede o no ser calificado como culpable dados los diferentes efectos que, en cuanto a la incautación de la garantía y eventual responsabilidad por daños y perjuicios, comporta una u otra calificación. En materia de contratación administrativa se ha venido realizando una identificación de la culpa con diligencia en semejantes términos a lo expuesto en el art. 1104 CC. Así, el Dictamen 233/2007 del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha no duda en señalar que el *"elemento culposo exigido en el art. 113.4 TRLCAP"* se *"incardina en el concepto de culpa"* según ésta es definida en el artículo 1104 CC. Trasladando al ámbito administrativo este concepto puede afirmarse que existe un incumplimiento culpable del contratista cuando actúa sin la diligencia debida o en palabras de algunos autores cuando infringe lo que se



Acta 4/2015

denomina "diligencia promotora" entendida "como el deber de esfuerzo para conservar la posibilidad de que la prestación sea cumplida y para remover los obstáculos e impedimentos que a tal posibilidad puedan oponerse de acuerdo con los parámetros establecidos en el título constitutivo de la relación obligatoria o directamente en la ley". En el supuesto que nos ocupa se constata el abandono por parte del contratista, por un lado, de las obligaciones que como beneficiario le corresponden en el procedimiento de expropiación forzosa y que aparecen recogidas en la Proposición Jurídico Económica y por otro, de la redacción y aportación de la documentación técnica necesaria para aprobar la Modificación Puntual nº 2 y continuar con la normal ejecución del Programa por lo que, a priori podríamos afirmar que existe incumplimiento tal y como afirma el Consejo de Estado en su Dictamen 1264/2002 de 23 de mayo en el que aprecia la existencia de incumplimiento culpable cuando el contratista infringe sus obligaciones contractuales sin causa que lo justifique. No obstante sobre este extremo deberá pronunciarse la Administración actuante en la resolución que declare la extinción del Programa.

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

a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlos en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o





Acta 4/2015

2.ª La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes."

En relación con la garantía depositada mediante aval bancario, el propio convenio establece en el apartado "Efectos" de la cláusula Undécima que "cuando la adjudicación se resuelva por incumplimiento culpable del Agente Urbanizador procederá la incautación de la garantía de promoción, sin perjuicio del derecho a indemnización por los daños y perjuicios que excedan de la misma".

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4 dice "Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada"»

8. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 33 "CALLE ALCARAZ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE (ALBACETE). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (EXP. RES. PAU 12/15 AB).

A las 13:40 horas prosigue la Ponente con la exposición del octavo punto del orden del día, indicando el objeto, antecedentes de hecho, régimen jurídico, y las consecuencias de la resolución, en los términos expuestos en su informe jurídico de 2 de diciembre de 2015.

«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), en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), 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 resolución de la adjudicación del PAU de la Unidad de Actuación nº 33, denominada "Calle Alcaraz", del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, acordada a favor de la mercantil "DESARROLLO URBANÍSTICO UA 33, S.L.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente Acuerdo, al concurrir la causa de resolución prevista en la letras e) del artículo 111 del TRLCAP, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.

Lo anteriormente expuesto, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones expuestas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano de fecha 2 de diciembre de 2015:



Acta 4/2015

Primera. Tal y como ha afirmado la jurisprudencia del Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones (STS de 27 de enero de 2009 y 5 de febrero de 2008, entre otras), la relación entre la Administración actuante y el Agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del sector público. El sometimiento a la normativa de contratación pública lleva consigo asimismo la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de sus efectos.

Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en reiteradas ocasiones, valga por todos citar el Dictamen 58/2013, de 6 de marzo, la resolución contractual se configura como medida límite o última ratio que la Administración debe adoptar "cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada."

A efectos de la determinación del régimen jurídico aplicable al supuesto objeto de estudio debemos abordar aquél desde una doble perspectiva:

- En cuanto a la legislación aplicable a efectos de regular las causas de resolución.
- En cuanto al procedimiento administrativo de resolución como tal.

En relación con la primera de estas cuestiones debemos considerar la fecha en que se produjo la adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cuya resolución ahora se pretende. Según la documentación obrante en el expediente, el PAU para el desarrollo de la Unidad de Actuación nº 33 del PGOU de Albacete se aprobó y se adjudicó el día 31 de marzo de 2005, siendo el texto normativo aplicable 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), cuyo artículo 125 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".

En consecuencia, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), cuya Disposición Transitoria Primera dispone, en su apartado segundo, que 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".





**Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo**

Acta 4/2015

Por tanto, teniendo en cuenta que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 31 de marzo de 2005, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

Por otro lado, en cuanto al procedimiento para llevar a cabo la resolución del PAU, el referido artículo 125 del TRLOTAU establece:

"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."

Como se puede observar el artículo citado no establece un procedimiento específico para la resolución, no obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *"tempus regit actum"*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del acuerdo de inicio del expediente de resolución, es decir, el 30 de abril de 2015. Lo anterior determina que para la resolución del PAU de la Unidad de Actuación nº 33 del PGOU de Albacete debamos acudir al procedimiento regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución (en adelante, RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Segunda. Como ya se ha indicado en la Consideración precedente, la aplicación del principio *"tempus regit actum"* al procedimiento instruido determina que aquél deba ajustarse a la regulación vigente en el momento de su inicio, que en este caso se produjo por Acuerdo de 30 de abril de 2015. Dicha regulación se encuentra recogida en el artículo 114, apartados 2º y 3º, del RAE, que dispone que *"el procedimiento de resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada, requiriéndose durante su instrucción el cumplimiento de los siguientes trámites:*

a) *Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.*

b) *Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.*

c) *Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.*

d) *Sólo en caso de 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*





**Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo**

Acta 4/2015

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."

Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Albacete se observa que el procedimiento de resolución de la adjudicación del PAU se ha iniciado de oficio mediante acuerdo de fecha 30 de abril de 2015, quedando constancia documental en el mismo de la concesión del trámite de audiencia a todos los interesados para la formulación de alegaciones al acuerdo adoptado por un plazo de diez días, y la presentación de escritos de oposición a la resolución por parte del Agente urbanizador y de varios interesados.

Las alegaciones formuladas han sido contestadas en el informe jurídico municipal, de fecha 22 de septiembre de 2015, emitido en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 114.b) del RAE dentro del procedimiento de resolución de adjudicación del PAU. Asimismo, consta informe técnico municipal, de fecha 29 de septiembre de 2015, al que hace referencia el citado artículo.

De acuerdo con todo lo anteriormente expuesto, se constata que los trámites procedimentales a los que se hace referencia en la normativa autonómica han sido correctamente cumplimentados. A este respecto, debemos pronunciarnos sobre el plazo del procedimiento. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de seis meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 30 de abril de 2015, por lo que su caducidad se produciría el día 30 de octubre del mismo año; no obstante, el presente expediente aún no ha caducado al haberse acordado por la Vicepresidencia del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, con fecha 6 de octubre de 2015, la suspensión del plazo para resolver, de conformidad con lo establecido en el artículo 42.5.c) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

En el presente caso, en tanto que el urbanizador ha manifestado su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU durante el trámite de audiencia concedido al efecto, resulta preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, *"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. [...]".*





Acta 4/2015

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

Las determinaciones del artículo 114.1 del RAE, que versa sobre las "*causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora*", sólo resultarían de aplicación al asunto analizado si el acuerdo municipal de adjudicación hubiera sido posterior a la entrada en vigor de dicha norma reglamentaria. En caso contrario, deberíamos acudir a las previsiones contenidas en la legislación contractual vigente en el momento de la adjudicación. En este sentido opera la Disposición Transitoria Primera del RAE en la cual se indica que "*los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior [...]*".

Por todo ello, el momento de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora determina la legislación aplicable a la resolución del mismo. Así, dado que la adjudicación se realizó con fecha de 31 de marzo de 2005, las causas de resolución planteadas en este caso, y los efectos de las mismas, habrán de ser ponderados a tenor de las previsiones contenidas en Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (TRLCAP).

En relación con lo anterior, el artículo 111 del TRLCAP establece que "*Son causas de resolución del contrato:*

- a) *La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.*
- b) *La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.*
- c) *El mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista.*
- d) *La falta de prestación por el contratista de la garantía definitiva o las especiales o complementarias de aquélla en plazo en los casos previstos en la Ley y la no formalización del contrato en plazo.*
- e) *La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista y el incumplimiento del plazo señalado en el artículo 71.2, letra d).*
- f) *La falta de pago por parte de la Administración en el plazo de ocho meses, conforme al artículo 99.6.*
- g) *El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales.*
- h) *Aquellas que se establezcan expresamente en el contrato.*
- i) *Las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en el articulado de esta Ley."*





Acta 4/2015

Del expediente remitido por el Ayuntamiento se constata que la causa que sirve de fundamento para la resolución de la adjudicación del PAU de la U.A. 33 del PGOU de Albacete, de fecha 30 de abril de 2015, es la prevista en la letra e) del artículo 111 del TRLCAP anteriormente transcrito, esto es, la *"demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista [...]"*, incardinada a su vez en la obligación general prevista en el artículo 95 del citado texto legal, que dispone que *"el contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como los plazos parciales señalados para su ejecución"*. Por su parte, la cláusula décima del Convenio Urbanístico establece que la adjudicación del PAU podrá resolverse en caso de incumplimiento grave por parte del urbanizador, considerándose como grave el incumplimiento del plazo general, salvo prórrogas que la Administración conceda al mismo, lo que conlleva la pérdida de la condición de Agente urbanizador y la resolución del Programa.

Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurre o no esta causa para resolver la adjudicación del PAU y, en el caso de que concorra, si ésta es imputable al urbanizador.

El tercer párrafo de la estipulación séptima del Convenio Urbanístico que rige el PAU de referencia dispone que el inicio de las obras de urbanización de la U.A. 33 se producirá en el plazo de UN MES contado desde que se obtenga la disponibilidad del terreno necesario para acometerlas, entendiéndose cumplida esta circunstancia desde la fecha de aprobación del Proyecto de Reparcelación. A estos efectos, ha de tenerse en cuenta que el Proyecto de Reparcelación, aprobado administrativamente con fecha 16 de diciembre de 2009 y modificado en enero de 2011, obtuvo su aprobación definitiva cuando adquirió firmeza la sentencia nº 299, de fecha 2 de noviembre de 2011, dictada por el Juzgado Contencioso-Administrativo nº 1 de Albacete, dentro del procedimiento ordinario 93/2010, por la que se desestimaba el recurso interpuesto contra la Acuerdo de fecha 17 de abril de 2009 de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Asimismo, el cuarto párrafo de la estipulación séptima del citado Convenio determina que el plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora es de SEIS MESES a contar desde la fecha en que se obtenga la disponibilidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, dicho plazo se establece desde la fecha de aprobación del Proyecto de Reparcelación entendiéndose este plazo como de vigencia del Programa. En el supuesto que nos ocupa, y teniendo en cuenta que la reparcelación se aprobó con fecha de, se comprueba que se ha sobrepasado con mucho el plazo de seis meses previsto en el Convenio Urbanístico.

Respecto a las alegaciones formuladas tras la notificación a los diversos interesados del Acuerdo de inicio de resolución de la adjudicación del PAU, varios propietarios afectados por el ámbito de actuación de la UA-33 manifiestan su oposición a dicha resolución, por resultar afectados sus intereses económicos y los derechos adquiridos por la aprobación de la reparcelación. Estas alegaciones son contestadas por el Ayuntamiento de Albacete a través de informe jurídico, de fecha 22 de septiembre de 2015.

Por su parte, y también en el seno del trámite de información pública, el Agente urbanizador pone de manifiesto los siguientes extremos:





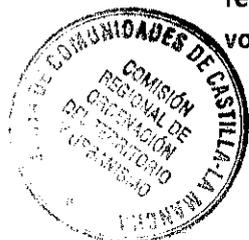
Acta 4/2015

- Que las obras de urbanización del PAU de la U.A. 33 ya han sido iniciadas al procederse al derribo de las edificaciones existentes en los números 14, 6 y 18 de la calle Alcaraz, pero que no se pudo continuar con las demás demoliciones porque sus propietarios se negaron.
- Que las obras de urbanización no se han comenzado por falta de disponibilidad de los terrenos a urbanizar, debido a que no se ha procedido a la demolición de las edificaciones preexistentes en la Unidad de Actuación por causas no imputables al urbanizador, sin que quepa una ejecución parcial de las obras al ser un ámbito de dimensiones reducidas.
- Que, como consecuencia de la situación de no disponibilidad de los terrenos aludida, no han existido retrasos en las obras y, por tanto, no ha expirado el plazo de ejecución de las mismas, por lo que no procede solicitar la prórroga del Programa, conforme se alegó en el recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo municipal de fecha 15 de mayo de 2013 relativo a la continuación del PAU previa solicitud de prórroga del mismo.
- Que la dilación municipal en la de resolución del recurso de reposición presentado frente al citado Acuerdo de 15 de mayo de 2013, que se produjo con fecha 15 de abril de 2015, ha impedido al urbanizador conocer si es necesario o no solicitar la prórroga para continuar la ejecución del PAU.

 Concluye su escrito manifestando su oposición a la resolución de la adjudicación del PAU, con la declaración de la no procedencia de la resolución del mismo.

Mediante el citado informe jurídico municipal, de fecha 22 de septiembre de 2015, se procede a dar contestación a las alegaciones presentadas por la mercantil "DESARROLLO URBANÍSTICO U.A. 33, S.L." U.A. 33, con los siguientes argumentos:

- Que las obras de demolición de las construcciones existentes en los números 14, 16 y 18 de la calle Alcaraz se realizaron como consecuencia de las declaraciones ruina inminente por el Ayuntamiento de Albacete en 2007, es decir, dos años antes de aprobarse el Proyecto de Reparcelación de la U.A. 33, por lo que, en ningún caso, la demolición de estas viviendas puede vincularse al inicio de las obras de urbanización de esta Unidad de Actuación.
- Que desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación el urbanizador no ha realizado actuación alguna respecto a las obras a ejecutar, sin que nada haya impedido al urbanizador iniciar las obras de urbanización dentro de plazo.
- Que el urbanizador ha incumplido con la obligación de pago de las cantidades que resultan a favor de los acreedores netos de la reparcelación aprobada para la U.A. 33 en relación con la parcela de aportación A-8, puesto que, a día de la fecha y pese a la voluntad de pago manifestada en sus escritos, el urbanizador no ha ofrecido su abono al





Acta 4/2015

afectado ni consignado la cantidad en la Caja General de Depósitos del Ayuntamiento. Por tanto, el urbanizador no puede justificar la falta de inicio de las obras de urbanización por no disponer de todos los inmuebles a demoler cuando dicha situación es provocada principalmente por su incumplimiento, al no poderse llevar a cabo la ocupación de la citada parcela y la consiguiente demolición de esta construcción.

- Que, solicitado por el Agente urbanizador auxilio municipal para el cobro por vía de apremio de cuotas de urbanización y desalojo de las fincas a demoler, con fecha 28 de septiembre de 2011, el urbanizador no ha atendido hasta la fecha el requerimiento posterior efectuado por el Ayuntamiento, relativo a la presentación de la justificación del previo pago de las indemnizaciones a los propietarios que resulten ser acreedores netos y la exigibilidad de garantía previa al cobro de cuotas de urbanización.
- Que la situación de falta de disponibilidad de los terrenos para iniciar las obras de urbanización del PAU no es total ni afecta a la disponibilidad de todos los terrenos a urbanizar, puesto que la ejecución de las mismas podría haberse iniciado sobre terrenos públicos o de titularidad privada disponibles, y entre otras obras haber ejecutado la apertura de la prolongación del vial de la calle Panamá, que conecta las calles Vereda y calle Alcaraz, en cuyos terrenos no existen construcciones y se encuentran disponibles para urbanizar y poder abrir la calle al uso público.
- Que no resulta aplicable a este caso la suspensión de los plazos de ejecución regulada en el Convenio Urbanístico, por cuanto ésta presupone la iniciación de las obras de urbanización y su paralización solo puede producirse porque lo impida alguna edificación a demoler, presupuesto que no se ha llegado a producir y cuya inactividad conlleva que los plazos del programa se entiendan ampliamente superados.

Hay que destacar, asimismo, las manifestaciones realizadas por el Ayuntamiento en el Acuerdo de inicio de resolución de la adjudicación del PAU de la U.A. 33 con respecto a la incapacidad del Agente urbanizador para cumplir con las obligaciones económicas derivadas del Programa, y que no se han cumplido en relación con:

- El pago a acreedores netos previo a la ocupación de sus terrenos y demolición de construcciones.
- El pago del Ayuntamiento de Albacete del 10 % del aprovechamiento urbanístico de la Administración y que en la reparcelación fue cedido a favor del agente urbanizador de la UA 33 a cambio del pago de su valor.
- El pago a favor del Ayuntamiento de Albacete del importe de las obras ya ejecutadas por éste y que forman parte de la UA 33, cantidad que deberá abonarse a este Ayuntamiento una vez se apruebe el PAU, tal y como se acordó mediante Resolución de alcaldía de fecha 22 de octubre de 2004, como parte del precio previsto para las obras de urbanización.





Acta 4/2015

De todo lo expuesto se desprende que la causa de resolución alegada por el Consistorio y contemplada en el artículo 111, letra e), del TRLCAP, "*La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista*", ha quedado debidamente acreditada en el expediente municipal, al constatarse que han transcurrido más de tres años desde que el Agente urbanizador hubiera debido realizar las obras de urbanización de la Unidad de Actuación nº 33 sin que éste las haya siquiera iniciado, y otros tantos desde que hubiera debido concluir las, sin que las haya finalizado. Asimismo, la demora en el cumplimiento incumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del Programa a las que se hace referencia en el Acuerdo de resolución de la adjudicación del PAU y en el citado informe jurídico municipal supone asimismo el incumplimiento de una obligación contractual esencial, por lo que el urbanizador incurre también en la causa de resolución prevista en la letra g) del citado artículo 111, si bien dicha causa no ha sido alegada por el Ayuntamiento.

Por lo demás, teniendo en cuenta que han transcurrido más de diez años desde la adjudicación del PAU sin que se hayan iniciado las obras de urbanización en los terrenos objeto del mismo, salvo las obras de demolición de tres edificaciones que eran objeto de indemnización y que han sido realizadas por el Ayuntamiento de Albacete, según los informes jurídico y técnico municipales de 22 y 29 de septiembre de 2015, respectivamente, no concurre un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución.

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

"[...]"

- AS*
- a) *Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.*
 - b) *Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.*
 - c) *Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:*

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo





**Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo**

Acta 4/2015

procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.ª La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.”

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyo apartado 4 dice *“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”.*

Por otra parte, el propio Convenio urbanístico establece que el urbanizador responderá por el incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos en el presente convenio en la forma prevista en la LOTAU y en las normas rectoras de la contratación administrativa. Por tanto, la garantía depositada mediante aval bancario podrá incautarse al concurrir culpa del Agente urbanizador.

Cabría, asimismo, la posibilidad de aplicar las penalizaciones previstas en la Estipulación Décima del Convenio Urbanístico.»

9. RUEGOS Y PREGUNTAS.

Finalmente, se pasa al turno de ruegos y preguntas, y no habiendo, es por lo que el Vicepresidente Primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da por finalizada la sesión, siendo las 13:56 horas del día veintidós de diciembre de dos mil quince.

Vº Bº
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

Fdo.: José Antonio Carrillo Morente.
Vicepresidente Primero de la Comisión



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: M.ª Carmen García Muñoz

