

Acta 3/2012
Página 1 de 39



COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

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

VOCALES:

- Sr. Director General de Coordinación y Administración Local. Representado por D. Alejandro Álvarez Sánchez-Escalonilla. Jefe de Servicio de Régimen Jurídico.

-Sr. Director General de Infraestructuras y Desarrollo Rural. Representado por D. Luis Chaves Vélez. Jefe de Servicio de Explotaciones.

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

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

- Sr. Director General de Protección Ciudadana. Representado por D. Julián Triguero Calle. Jefe de Servicio de Protección Civil.

- Sra. Directora General de Familia, Menores y Promoción Social. Representada por Dña. Carmen Mateo Castañeyra, Jefa de Servicio de Integración Social.

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

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

- Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina (Toledo). D. Gonzalo Lago Víguera.

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

- En representación del Colegio 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 Manzanque.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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

PONENTE:

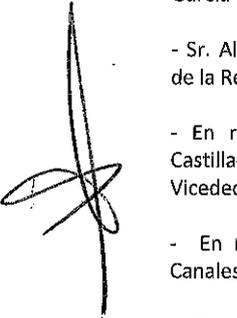
- Dña. Concepción Prietos Sotos. Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal.

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas del día **11 de octubre de 2012**, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

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



Acta 3/2012
Página 2 de 39

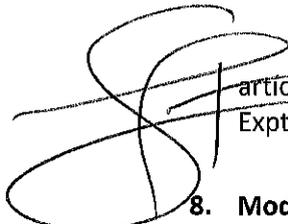
ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior** de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 26 de junio de 2012.
2. **Modificación Puntual nº 46.1 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete:** COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO DE NATURALEZA INDUSTRIAL. INNOVACION DE LA NORMA ZONAL 11 "ACTIVIDADES ECONÓMICAS". Informe de concertación según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento). Expte. 09/12 AB.
3. **PLAN ESPECIAL MODIFICADO, PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO, Y JARDÍN BOTÁNICO del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe de concertación según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (141.1 del Reglamento de Planeamiento). Expte. 10/12 AB.
4. **Modificación Puntual nº 48 de Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete:** MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES. MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS: 1.4.8, 6.3.6, 6.3.8, 6.5.5, 6.7.4 y 6.7.5 de las NNUU. Informe según el artículo 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento). Expte. 15/12 AB.
5. **Modificación Puntual nº 49 de Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete:** CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DESTINADA A SERVICIOS COMUNES EN LA URBANIZACION "PINARES DEL JUCAR", DE "USO RESIDENCIAL" A DOTACIÓN LOCAL DE "USO INFRAESTRUCTURAS" Y DETERMINACIONES DE USO PARA SUELOS ASÍ CALIFICADOS EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE SEGUNDA RESIDENCIA (Modif. Art. 7.1.3. de las NNUU). Informe según el artículo 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento). Expte. 13/12 AB.
6. **Modificación Puntual nº 50 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete:** INNOVACIÓN REFERENTE AL RÉGIMEN DE USOS Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS. Modificación de los artículos 4.2.4 y 4.2.8 de las NNUU. Informe de concertación según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento). Expte. 12/12 AB.
7. **Modificación Puntual nº 51 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete:** INNOVACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL USO DOTACIONAL. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.2.6 DE LAS NNUU Y CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELAS DOTACIONALES, DE "SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO" A "SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, TIPO COMPLEMENTARIO". Informe de concertación según los



Acta 3/2012

Página 3 de 39



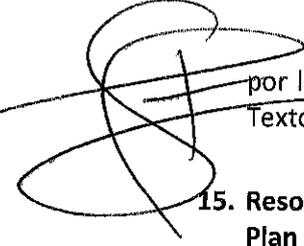
artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento).
Expte. 14/12 AB.

8. **Modificación Puntual de ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real): CAMBIO DE ALTURAS EN LA CALLE CUATRO CAMINOS.** Informe de concertación según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento). Expte. 16/12 CR.
9. **Calificación Urbanística en suelo no urbanizable de protección agropecuaria del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real**, para Planta de generación eléctrica a partir de biomasa y Planta de tratamiento de biomasa en la parte A segregada de la Parcela 18 del Polígono 201, y línea eléctrica de evacuación en las parcelas 11, 12 y 19 del Polígono 201 y Parcela 5 del Polígono 90, en el término municipal de Ciudad Real. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico). (Expte. SR 11/12 CR).
10. **Calificación Urbanística en suelo rústico de reserva de Pozorrubielos de la Mancha (Cuenca)**, para una Zona de Servicios de carretera con Estación de Servicio, Edificio Auxiliar, Aparcamiento y Zona de Recreo en parcelas 83 y 85 del Polígono 611, según el artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico). (Expte. SR 12/12 CU)
11. **Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-1.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete**, para reforma de cubierta en una bodega existente. Polígono 85, parcela 25 de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico). (Expte. SR 14/12 AB).
12. **Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-2.1 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete**, para la legalización de obra menor de retejado y arreglo de fachada en vivienda existente en la finca "El Torció", en polígono 5, parcelas 6 de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico). (Expte. SR 15/12 AB).
13. **Calificación Urbanística en suelo rústico de protección CP-3 de interés agrícola y/o ganadero, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete**, para obra menor para arreglo de fachada y cambio de ventanas. Parcela 10 del polígono 31 de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico). (Expte. SR 16/12 AB).
14. **Ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial 16 del Plan de Ordenación Municipal de Horche (Guadalajara)**, promovido



Acta 3/2012

Página 4 de 39



por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 16. Informe según el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la LOTAU. (Expte. AMP PZ 4/10 GU).

15. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SU 10 del Plan de Ordenación Municipal de Pioz (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del TRLOTAU (114.2 del Reglamento de la Actividad de Ejecución). (Expte. RES. PAU 6/2012).

16. Ruegos y preguntas.

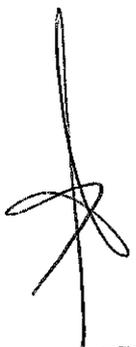
* * *

1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL DÍA 26 DE JUNIO DE 2012.

El Vicepresidente de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución de la Presidenta, agradece a todos los miembros presentes su asistencia.

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 26 de junio de 2012, cuyos ejemplares han sido remitidos a cada uno de los miembros de la Comisión, que se aprueba en sus propios términos, dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día, que son expuestos, actuando como ponente D^a Concepción Prieto Sotos, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; apoyando sus explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 46.1 DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE: COMPATIBILIDAD DE USOS EN SUELO URBANO DE NATURALEZA INDUSTRIAL. INNOVACION DE LA NORMA ZONAL 11 "ACTIVIDADES ECONÓMICAS". INFORME DE CONCERTACIÓN SEGÚN LOS ARTÍCULOS 10 Y 36 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). EXPTE. 09/12 AB.

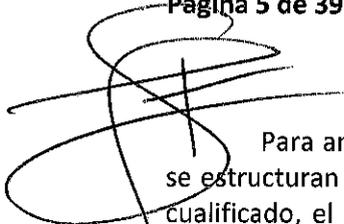


En este punto del orden del día, siendo las 10:01 horas, se incorpora a la sesión D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz, procediendo la Ponente D^a Concepción Prieto Sotos a iniciar la exposición del punto segundo del orden del día relativo a la Modificación puntual nº 46.1 del PGOU de Albacete, promovida por el Ayuntamiento, indicando que, al igual que las restantes que se van a ver en la sesión, se encuentra en trámite de concertación interadministrativa. Esta Modificación Puntual se promueve con el objeto de modificar las determinaciones de uso de la Norma zonal por la que se regulan los suelos industriales de Albacete (Norma Zonal 11, grados 1º y 2º), proponiendo incluir determinados usos dentro de los usos compatibles, como alternativos, prohibiendo los restantes.



Acta 3/2012

Página 5 de 39

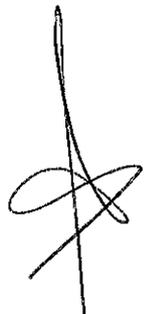


Para analizar esta Modificación Puntual, expone la Ponente, que es necesario conocer cómo se estructuran los usos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Albacete, que distinguen como uso cualificado, el prioritario, el global, el mayoritario de una Norma Zonal, y luego, dentro de los no cualificados, distingue asociados, complementarios, autorizables y alternativos; todos estos no cualificados son los que contribuyen al correcto funcionamiento de un área, garantizando su diversidad funcional. Tanto los asociados, como los complementarios, como los autorizables, coexisten más o menos en el edificio con el principal; siendo la particularidad del uso alternativo que puede sustituir completamente al uso cualificado (el industrial).

La justificación de esta Modificación Puntual se debe, según indica el Ayuntamiento, en las dificultades encontradas ante las solicitudes de licencias para la instalación, por ejemplo, de pistas de pádel en áreas ya existentes, que sí se permitirían en otras zonas industriales de Albacete que se rigen por otras Normas Zonales, que permiten esta compatibilidad de usos; por lo que se pretende unificar el tratamiento del Plan para todos los usos industriales, resolviendo los problemas ocasionados por la ausencia de algunos usos que se consideran se puedan implantar, y así conseguir una organización racional y conforme al interés general de la ocupación y del uso del suelo. Concretamente, la modificación se sustancia en la modificación del artículo 7.1.3, Norma Zonal 11, en el apartado de usos no cualificados, incluyendo entre los alternativos, además del de oficinas, de almacenes y de servicios empresariales, que ya existían, añadiendo: el de garaje, comercial en determinadas categorías, el de salas de reuniones, bares y cafeterías, y usos dotacionales, en general. Así, lo hace para el Polígono Industrial Campollano, que es la Norma Zonal 11, grado 1º, y para la Norma Zonal 11, grado 2º, que son Polígonos Industriales más pequeños que eran previos al Plan general, proponiendo la misma solución en ambos casos, y estableciendo como usos prohibidos los restantes.

La Ponente procede seguidamente a reiterar las observaciones u objeciones previstas en el informe técnico puestas de manifiesto, tras analizar el documento, y que formarán parte del contenido del acuerdo; indicando todo ello con independencia de los requerimientos que puedan hacer otras Administraciones, y se propone la emisión del informe en los términos que quedan expuestos.

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



«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME al proyecto de Modificación Puntual nº 46.1 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, siguiendo las consideraciones realizadas en el informe técnico:



Acta 3/2012
Página 6 de 39

A la vista del documento remitido en fase de concertación interadministrativa se realizan las siguientes observaciones:

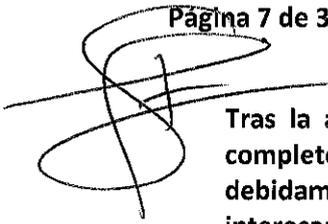
1. La presente innovación afecta a la determinación de los usos no cualificados compatibles alternativos de la Norma Zonal 11, grados 1º y 2º. De acuerdo con la definición de "*uso no cualificado compatible alternativo*" del Plan General de Ordenación Urbana (artículo 5.2.1), el uso alternativo podrá sustituir al uso cualificado con la edificabilidad que la norma zonal le asigne expresamente o, en su defecto, con la asignada al uso cualificado al que sustituya. Se observa que la Norma Zonal 11 para el grado 2º define la edificabilidad, sin embargo, no lo hace para el grado 1º. Por lo que, a efectos de la posible implantación de usos alternativos, se deberá indicar la edificabilidad prevista en el PGOU.
 2. Se deberá tener en cuenta que en la medida que la modificación pueda permitir el cambio de usos a otros de mayor rentabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU y 69.1.1.2.b), se deberá aplicar el régimen definido para el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, debiendo realizar, en su caso, las entregas correspondientes a la participación pública en las plusvalías.
- Sólo en el caso de que se incremente la edificabilidad o se modifique el uso global mayoritario, deberán contemplarse nuevas reservas dotacionales. Todo ello conforme a lo establecido en el artículo 21.4.B del Reglamento de Planeamiento y la Disposición Transitoria Quinta del TRLOTAU.
3. El objeto de la presente innovación es completar el régimen de usos en zonas industriales para garantizar la diversidad funcional de estos ámbitos. No se desprende del documento que se pretenda modificar el uso cualificado (global mayoritario en terminología del TRLOTAU); si bien el hecho de que la implantación de los usos alternativos no esté sujeta a condiciones de control, puede derivar en un cambio del uso global. Por tanto, se deberán incluir las determinaciones precisas que garanticen que no se modifica el uso global mayoritario, en caso contrario, se estará a lo indicado en el segundo párrafo del punto 2.

Todo ello sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones y Organismos. A tal efecto y de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.4 del TRLOTAU se deberá justificar la efectiva realización del trámite de consulta respecto al resto de Administraciones Públicas.



Acta 3/2012

Página 7 de 39



Tras la aprobación inicial del Ayuntamiento de Albacete se deberá aportar el expediente completo con tres copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del PGOU, interesando su aprobación definitiva. »

3.- PLAN ESPECIAL MODIFICADO, PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO, Y JARDÍN BOTÁNICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME DE CONCERTACIÓN SEGÚN LOS ARTÍCULOS 10 Y 36 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (141.1 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). EXPTE. 10/12 AB.

Siendo las 10:08 horas, la Ponente prosigue con la exposición del tercer punto del orden del día concerniente a la Modificación del Plan Especial de referencia (aprobada por Orden de la Consejería de diciembre de 2007) y que se encuentra en fase de concertación, motivada por la necesidad de ajustar el planeamiento a las pequeñas variaciones que se han producido con su ejecución real.

El Plan especial únicamente ordenaba suelos de sistema general, de equipamiento y de zonas verdes, que eran suelos urbanizables adscritos a distintos sectores del Plan general, por lo que señala la Ponente que estamos ante un sector de equipamiento, dotacional público, y que está destinado a albergar edificios de carácter científico y tecnológico.

Las Modificaciones que introduce ahora sobre la ya aprobadas en el Plan Especial son de ordenación estructural y detallada. En cuanto a las de carácter estructural, se realiza un reajuste de la delimitación motivado porque el edificio, situado debajo del nº 1 a la derecha (en diapositivas), cabalgaba entre dos zonas de ordenanza, representando el reajuste un 0,48% sobre la superficie total del Sector (resulta mínimo). En el punto nº 2 se modifica la definición geométrica de las zonas verdes debido a la alteración del trazado de la calle A que pasa de ser curva a tener un tramo recto. En el punto nº 3, se ve una pequeña línea azul, modificando la calificación de vial a uso dotacional deportivo, para completar la manzana deportiva que se ve al norte.



Asimismo consiste la modificación en otras alteraciones de la ordenación detallada, que son las de introducir, paralelamente al sistema general de viario, un carril bici como sistema local, sin modificar el sistema general, y ello con el fin de garantizar la continuidad del carril bici que existe por el resto de la Ciudad; además se aumenta la altura máxima de cornisa que pasa de 12 m. a 15 m. debido al tipo de instalaciones y uso que requieren una altura de techo superior (sin aumentar el nº de plantas); se altera la geometría de las parcelas M-3 y M-10 (que están hacia el este del ámbito) reduciendo parcelas de equipamiento para conservar algunos elementos de urbanización (albañal construido por el límite de las mismas). Por último, se modifica la geometría de las manzanas M-10 y M-4 (situadas hacia el oeste), que están sin edificar, y la edificabilidad que no se ha agotado en las parcelas dotacionales restantes se traslada a éstas, y ello teniendo en cuenta que estamos ante un uso dotacional público, sin alterar el aprovechamiento lucrativo.



Acta 3/2012

Página 8 de 39

Analizada la Modificación del Plan Especial, se observa que se recogen las modificaciones producidas durante su ejecución, y que se pretende conseguir mayor flexibilidad para la implantación de sucesivas dotaciones, y considerando que se justifica el interés público o interés general de la modificación; nuevamente sin perjuicio de lo que puedan informar otras Administraciones en el ejercicio de sus competencias.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, 141.1 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.4 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME al proyecto de Modificación del Plan Especial del Parque Científico y Tecnológico, y Jardín Botánico del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, siguiendo las consideraciones realizadas en el informe técnico:

Las modificaciones del Plan Especial "Parque Científico y Tecnológico, y Jardín Botánico" del PGOU de Albacete, contenidas en el proyecto se justifican, de una parte, en la necesidad de recoger las pequeñas alteraciones de la ordenación vigente producidas durante la ejecución de la urbanización y la edificación realizada hasta la fecha, debidas fundamentalmente a deficiencias del replanteo de la urbanización y las edificaciones y, de otra, conseguir una mayor flexibilidad volumétrica para facilitar las demandas funcionales de las futuras edificaciones dotacionales, todo ello sin modificar las condiciones de edificabilidad previstas en el ámbito de actuación del Plan Especial y mejorando la funcionalidad del ámbito y las reservas de suelo de Espacios Libre y Zonas Verdes, considerándose, por lo tanto, justificado el interés público de la modificación propuesta.

Todo ello sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones y Organismos. A tal efecto y de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.4 del TRLOTAU se deberá justificar la efectiva realización del trámite de consulta respecto al resto de Administraciones Públicas.

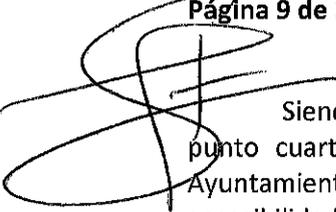
Tras la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Albacete deberá aportarse el expediente completo junto con tres copias del documento en papel y una en soporte informático, interesando su aprobación definitiva (art. 36.3 del TRLOTAU). »

4.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 48 DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE: MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES. MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS: 1.4.8, 6.3.6, 6.3.8, 6.5.5, 6.7.4 Y 6.7.5 DE LAS NNUU. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). EXPTE. 15/12 AB.



Acta 3/2012

Página 9 de 39

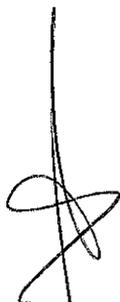


Siendo la 10:25 horas, por la Ponente, D^a Concepción Prieto Sotos se procede a exponer el punto cuarto del orden del día, relativo a la Modificación Puntual nº 48, promovida por el Ayuntamiento de Albacete, sobre la ordenación detallada del Plan, con el objeto de facilitar la accesibilidad a los edificios anteriores a la entrada en vigor del PGOU, por lo que se consigue se adapte a la normativa de accesibilidad y de supresión de barreras arquitectónicas tanto autonómica como estatal; justificándose la redacción de esta modificación en que las numerosas licencias de obras recibidas por el Ayuntamiento no pueden ser informadas favorablemente, dado que incumplen la ocupación, volumen edificable, el ancho de la escalera para alojar el ascensor, y suponiendo, por ello, la normativa urbanística un impedimento para la realización de estas obras.

Se propone modificar seis artículos del PGOU. Se modifica el artículo 1.4.8 del PGOU, relativo a obras de los edificios, donde habla de las obras de rehabilitación, y en concreto, dentro de las de reestructuración parcial (donde se enclavan las de instalar un ascensor), especificando que no se computa como aumento de edificabilidad, por el volumen por la instalación de ascensor, siempre que sea el mínimo, el estrictamente, indispensable, para su normal funcionamiento.

Se modifican otra serie de artículos que se refieren a las condiciones generales de la edificación: retranqueos y separación a linderos, fondo edificable, dimensiones de patios de parcela, de condiciones de escalera, para aparatos elevadores. Así, en relación con el artículo 6.3.6 sobre retranqueos y separación a linderos se añaden unos cuatro párrafos para indicar que, tanto en tipología de bloque abierto como de vivienda unifamiliar, será posible invadir el espacio de retranqueo del interior de la parcela con el objeto de posibilitar la implantación del ascensor. Esta solución debe estar formalmente integrada, y se debe garantizar que la implantación del ascensor resuelve no sólo la movilidad vertical, sino también la horizontal hasta llegar al ascensor.

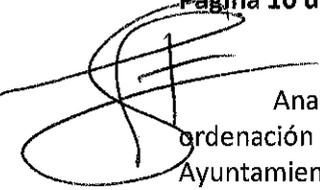
Se modifica el artículo 6.3.8 (fondo edificable), de una forma muy parecida, indicando que se podrá superar el mismo, estableciendo una serie de requisitos y condiciones mínimas de separación a linderos y unas distancias de luces rectas, debiéndose justificar la inviabilidad técnica y económica en otro emplazamiento diferente, planteándose como algo excepcional. Se modifica el artículo 6.5.5 para condiciones de dimensión de patios de parcela cerrados y se debe justificar la no viabilidad técnica y económica, se podrá reducir las dimensiones del patio en lo estrictamente necesario para la instalación del ascensor, y con las limitaciones anteriores. También se modifica el artículo 6.7.4 (ancho de escalera: se podrá reducir el ancho de escalera para la instalación del ascensor, pero el ancho no podrá ser inferior a 80 cm. o la superficie relativa a la normativa en materia de evacuación). En todos los casos prevén adoptar medidas adicionales para mejorar la accesibilidad de manera global.



Asimismo, se modifica el artículo 6.7.5 sobre aparatos elevadores, indicando que la instalación de un ascensor deberá complementarse con las acciones que sean técnicamente posibles y con el fin de suprimir barreras arquitectónicas de los edificios.



Acta 3/2012
Página 10 de 39



Analizada la Modificación propuesta, se observa que se trata de una modificación de la ordenación detallada, y que queda justificado en el interés general; procediendo después el Ayuntamiento, al distinguir entre ordenación estructural y detallada, a su aprobación definitiva.

D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz pregunta si esta modificación condiciona el cumplimiento de la normativa sectorial. Indicando la Ponente que se emite el presente informe como Administración competente en materia de urbanismo, sin perjuicio del cumplimiento de otra normativa, donde se constate el ajuste al Código Técnico de la Edificación, etc.

En este punto del orden del día, siendo las 10:28 horas se incorpora a la sesión D. Alejandro Álvarez-Sánchez Escalonilla.

Posteriormente, interviene en este punto D. Gonzalo Lago Viguera, preguntando que la modificación del artículo 6.7.4 sobre las dimensiones y condiciones de las escaleras que deberá ser como mínimo de 80 cm., en determinadas condiciones para favorecer la accesibilidad, si se incluye otro articulado adjunto a éste donde se determine que se podrá reducir, siempre teniendo en cuenta las condiciones de evacuación, puesto que los Ayuntamientos se plantean este problema en edificios antiguos con población mayor. La Ponente indica que se trata en esta Modificación de una opción que ha realizado el Ayuntamiento, optando por 80 cm. o la que resulte de la normativa de evacuación; señalando el Vicepresidente de la Comisión, D. Isidro Javier Zapata Romero, que es una cuestión que se plantea a los municipios y por ello, en este caso, lo han cambiado para adecuarse al interés general.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME al proyecto de Modificación Puntual nº 48 de Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, siguiendo las consideraciones realizadas en el informe técnico, comprobándose que las innovaciones contenidas en dicho proyecto no afectan al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio definidos en el PGOU vigente, limitándose a modificar determinados aspectos de las Normas Urbanísticas del PGOU que afectan a la ordenación detallada del mismo.

Todo ello sin perjuicio de las consideraciones e informes de otras Administraciones y Organismos.



Tras la aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento del Proyecto de Modificación Puntual, el Ayuntamiento de Albacete deberá remitir a la Consejería de Fomento dos copias de dicho



Acta 3/2012

Página 11 de 39

proyecto, en papel y en soporte informático, debidamente diligenciados, incluyendo la documentación refundida que proceda del PGOU.»

5.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 49 DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE: CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE LA PARCELA DESTINADA A SERVICIOS COMUNES EN LA URBANIZACIÓN "PINARES DEL JÚCAR", DE "USO RESIDENCIAL" A DOTACIÓN LOCAL DE "USO INFRAESTRUCTURAS" Y DETERMINACIONES DE USO PARA SUELOS ASÍ CALIFICADOS EN URBANIZACIONES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR DE SEGUNDA RESIDENCIA (MODIF. ART. 7.1.3. DE LAS NNUU). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 36 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). EXPTE. 13/12 AB.

Siendo las 10:30 horas, prosigue la Ponente con la exposición del siguiente punto referente a la Modificación nº 49 del PGOU de ordenación detallada, en fase de concertación interadministrativa, que se plantea en la Urbanización de 2ª residencia de Pinares del Júcar, situada al norte del municipio y próxima al Río Júcar, teniendo como objeto, señala, la parcela que se observa en los planos de la diapositiva –arriba a la derecha-, que pertenece a la Comunidad de Propietarios de la Urbanización, donde se encuentran instalados el pozo de abastecimiento de agua y la caseta de vigilancia.

Ante la petición de la instalación de una antena de telefonía móvil y no poderse conceder, al no estar contemplado el uso (parcela con calificación residencial unifamiliar), se plantea la modificación para garantizar el servicio universal (Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones) de acceso a los servicios de telefonía, y puesto que la urbanización carecía de esos servicios, se considera que la parcela es la adecuada para la implantación de la antena de telefonía dado que está destinada a servicios comunes, por lo que para ello se modifica la calificación del suelo de uso residencial, a uso dotación local de uso infraestructuras. Y por otro lado, se modifican las condiciones de uso de la Norma Zonal 6 (por la que se regula esta Urbanización), y se añade como uso prohibido las Estaciones de Servicio, incluso en parcelas calificadas como de uso infraestructura.

Se observa que, analizada la modificación, ésta afecta a la ordenación detallada, y se le hace la indicación de valorar la compatibilización en las edificaciones que ya existen, como la caseta de vigilancia, con la calificación propuesta, y de la corrección de una errata en planos (dotación local privada, que se deduce de la documentación escrita) y que debe quedar así grafiada; todo ello según lo indicado en el informe técnico, proponiendo la emisión del informe en los términos expuestos.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y



Acta 3/2012
Página 12 de 39

Urbanismo acuerda EMITIR INFORME al proyecto de Modificación Puntual nº 49 de Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, siguiendo las consideraciones realizadas en el informe técnico, se comprueba que las innovaciones propuestas no afectan a determinaciones de la ordenación estructural, limitándose a modificar la ordenación detallada de acuerdo con la identificación contenida en los artículos 9.1.1 y 9.1.2 de las NNUU. En concreto, por un lado se cambia la calificación de "uso residencial" a "dotación local de uso de infraestructuras" de la parcela en la que se ubican los servicios comunes (el pozo de abastecimiento de agua y la caseta de vigilancia) de la urbanización Pinares del Júcar. Por otro lado, se concretan los usos de infraestructuras prohibidos en las urbanizaciones reguladas por la Norma Zonal 6. Vivienda unifamiliar de Segunda Residencia del PGOU.

No obstante, si bien se trata de una determinación de ordenación detallada, se deberá valorar la compatibilidad de los usos existentes con el propuesto de acuerdo con el artículo 5.2.9 Uso de infraestructuras 2. Compatibilidad de usos *"las parcelas calificadas de uso de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, red viaria pública para el transporte. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Título V"*.

Además, por otro lado, la documentación gráfica en coherencia con la escrita deberá concretar el carácter de dominio privado de la dotación local de infraestructuras, al pertenecer a la Comunidad de Propietarios.

Todo ello sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones y Organismos.

Tras la aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Albacete se deberá remitir a la Consejería de Fomento dos copias del documento técnico en papel y en soporte digital, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del PGOU.»

6.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 50 DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE: INNOVACIÓN REFERENTE AL RÉGIMEN DE USOS Y OBRAS EN LOS EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS. MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 4.2.4 Y 4.2.8 DE LAS NNUU. INFORME DE CONCERTACIÓN SEGÚN LOS ARTÍCULOS 10 Y 36 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). EXPTE. 12/12 AB.

Siendo las 10:37 horas continua la Ponente, con la exposición del presente punto sobre la Modificación puntual nº 50, propuesta por el Ayuntamiento de Albacete, de ordenación estructural, con el objeto de modificar el régimen de obras y usos en edificios catalogados, para flexibilizar el régimen de usos, y resolver una contradicción en las normas del plan, según la cual, si se aplica un artículo para edificios catalogados de protección integral y estructural, sólo se podrían mantener los usos existentes o modificarlos por dotacionales, y el artículo 4.2.8 idéntico y de edificios catalogados



Acta 3/2012

Página 13 de 39

señala que los usos son los propios de la Norma Zonal, y además el Ayuntamiento en ocasiones le resulta problemático determinar los usos existentes, por variar, por pasar muchos años, o han coexistido varios, y ello para resolver esta situación. Y en cuanto al régimen de obras en los de protección integral y estructural, el artículo 4.2.4 indica que se podrán hacer obras de rehabilitación -dentro de éstas se encuentran las de acondicionamiento y reestructuración (que pueden ser parcial o general, incluso vaciado del edificio)-, por lo que optan por limitar las obras en edificios catalogados con protección integral y estructural a las de acondicionamiento, si bien luego cada edificio catalogado tiene su propia ficha donde se concretan las limitaciones específicas; aplicándose esto para edificios de protección integral, estructural y ambiental, en el sentido de admitir como usos, los cualificados y los compatibles de la Norma Zonal, siempre y cuando se garantice la conservación del patrimonio, es decir, que no exista riesgo de pérdida o daño a las características que motivaron la protección de la edificación.

Para todo ello se modifica el artículo 4.2.4 (de ordenación detallada) y el artículo 4.2.8 (de ordenación estructural), este último hace una remisión a los usos pero respetando las obras permitidas para cada protección.

Por último, expone, que analizado el documento, se constata que es de interés general, sin perjuicio de lo que puedan informar otras Administraciones públicas, en especial, la competente en materia de patrimonio (Consejería de Educación, Cultura y Deporte); proponiendo la emisión de informe en los términos expuestos.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME al proyecto de Modificación Puntual nº 50 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, siguiendo las consideraciones realizadas en el informe técnico:

Examinado el contenido de la documentación relativa a la Modificación, se comprueba que las innovaciones contenidas en dicho proyecto afectan únicamente a la determinación de usos y obras permitidas en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos, atendiendo a sus diferentes grados de protección, sin que ello suponga un menoscabo de la protección del patrimonio. Si bien de acuerdo con la memoria del documento técnico, el objeto y justificación de la presente innovación afecta a los grados de Protección Integral y Estructural, también se modifican las determinaciones que regulan los usos en los edificios con Protección Ambiental.

Todo ello sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones y



Acta 3/2012
Página 14 de 39

Organismos. A tal efecto y de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.4 del TRLOTAU se deberá justificar la efectiva realización del trámite de consulta respecto al resto de Administraciones Públicas.

En relación con lo anterior, se deberá realizar la consulta a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes como organismo responsable de la protección de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y los artículos 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo y de acuerdo con lo establecido en el Título III de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha referente a la evaluación ambiental de planes y programas, se deberá justificar en el expediente la realización de la consulta al órgano ambiental y, en su caso, la evaluación ambiental.

Tras la aprobación inicial del Ayuntamiento de Albacete se deberá aportar el expediente completo con tres copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del PGOU, interesando su aprobación definitiva. »

7.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 51 DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE: INNOVACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL USO DOTACIONAL. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.2.6 DE LAS NNUU Y CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELAS DOTACIONALES, DE "SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO" A "SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO, TIPO COMPLEMENTARIO". INFORME DE CONCERTACIÓN SEGÚN LOS ARTÍCULOS 10 Y 36 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). EXPTE. 14/12 AB.

Siendo las 10:40 horas, continúa exponiendo la Ponente la Modificación puntual nº 51 del PGOU, en fase de concertación interadministrativa, realizada por el Ayuntamiento a instancia de la Gerencia de Atención Primaria del SESCAM que manifiesta el interés de ocupar el edificio sito en la Avda. de España (Instituto de educación secundaria, en las dos primeras plantas), con modificación de la calificación de las dos últimas para albergar la Gerencia de Atención Primaria.

En el expediente consta un informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte donde manifiesta no encontrar ninguna objeción a que dicho espacio de dominio público pueda ser adscrito al SESCAM, y con estos antecedentes el Ayuntamiento propone modificar el artículo 5.2.6 sobre uso dotacional (incluyendo como un tipo de equipamiento nuevo que complementa a las categorías existentes), y además, y concretamente en la parcela donde se ubica el edificio de Instituto de Educación Secundaria se añade la coletilla sistema general de uso educativo "tipo complementario"

Acta 3/2012
Página 15 de 39

Se observa que esta modificación se ajusta al artículo 39.6 del TRLOTAU, por lo que si un suelo está calificado, en este caso, como educativo, sólo puede destinarse para cambio de uso a otros usos dotacionales o de interés general, y siempre y cuando exista la conformidad de la Administración, en este caso, la educativa, de no necesidad de esa parte.

D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz pregunta por qué esta modificación se hace genéricamente y no como un hecho singular sobre este inmueble, explicando la Ponente que han modificado un artículo de forma general, y luego que permita parcela a parcela ir tocando los cambios de calificación, en los términos del artículo 39.6 del TROLAU.

D. Ángel Querada Tapia pregunta sobre la complementariedad del uso (que ya tiene), la Ponente indica que se podrán disponer como usos no cualificados compatibles complementarios, otros usos dotacionales; han decidido indicarlo como tipo complementario, puede ser compatible.

D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz indica que se produce una subordinación de usos de cara al futuro (ahora mismo Educación no lo necesita, pero no así después), remitiendo la Ponente al artículo 39.6 TRLOTAU, a la conformidad de la otra Administración, señalando D. Jesús Pintado Manzanque que no hay pérdida de titularidad ya que podría revertir. Además, D^a M^a Ángeles Jerónimo de Paz también indica que el mantenimiento del edificio queda afectado, remitiendo la Ponente de nuevo al precepto de referencia.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME al proyecto de Modificación Puntual nº 51 de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, siguiendo las consideraciones realizadas en el informe técnico:

Examinado el contenido de la documentación que forma parte del proyecto de Modificación Puntual nº 51 del PGOU de Albacete se comprueba que, aunque la modificación afecta a los Sistemas Generales previstos en el planeamiento, no altera el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio definidos en el Plan vigente, limitándose a corregir las condiciones urbanísticas correspondientes al uso dotacional y a permitir usos dotacionales públicos complementarios en determinadas parcelas del suelo urbano consolidado.

Igualmente, se comprueba que la modificación propuesta cumple lo establecido en el artículo 39.6 del TRLOTAU, en cuanto que se mantiene la calificación como suelo dotacional de las parcelas cuyo uso precedente era el docente y que se cuenta con el informe de conformidad de la Consejería de



Acta 3/2012

Página 16 de 39

Educación, Cultura y Deportes, respecto a la posibilidad de destinar un porcentaje de su superficie a otros usos dotacionales.

Todo ello sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones y Organismos. A tal efecto y de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.4 del TRLOTAU se deberá justificar la efectiva realización del trámite de consulta respecto al resto de Administraciones Públicas.

Tras la aprobación inicial del Ayuntamiento de Albacete se deberá aportar el expediente completo con tres copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del PGOU, interesando su aprobación definitiva. »

8.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL): CAMBIO DE ALTURAS EN LA CALLE CUATRO CAMINOS. INFORME DE CONCERTACIÓN SEGÚN LOS ARTÍCULOS 10 Y 36 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO). EXPTE. 16/12 CR.

A las 10:45 horas, se prosigue por la Ponente, pasando a exponer el punto octavo sobre la Modificación promovida por el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, a instancia de petición particular, en fase de concertación interadministrativa, y que afecta al ámbito previsto, en la diapositiva al sureste del núcleo, en la Calle Cuatro Caminos. Se pretende aumentar el número de plantas en esa calle, de dos a cuatro, justificando que la Modificación afecta a la ordenación detallada (art. 20 del RP); justificando la innovación en adecuar los instrumentos urbanísticos a los modelos y previsiones de las normas urbanísticas autonómicas y que la Modificación se consolidará con la aprobación definitiva del POM (ahora en trámite).

El Plan de Alcázar de San Juan es anterior a la LOTAU y no distingue entre ordenación estructural y detallada, y por ello deberá aprobarse siguiendo el trámite normal de aprobación de los planes, indica la Ponente.

Analizada la documentación que se presenta, se observa que se mantiene la Norma Zonal Casco Residencial nº 2 y que dentro de esa zona de ordenanza aparecen desglosadas casi todas las calles del municipio, y con delimitación de altura para cada calle, y para la Calle de Cuatro Caminos aparece referida al "resto del casco urbano" que son de dos plantas, y las saca de la bolsa de "resto de casco urbano" e indica que la altura máxima pasa de ser 7 m. a 13 m. y de dos a cuatro plantas, si bien la edificabilidad es unitaria en la Norma Zonal de 2 m²/m²t que se sigue aplicando, no afectando al cambio de uso, ni incrementando la edificabilidad (de conformidad con su definición en las Normas Urbanísticas), y exponiendo las observaciones expuestas en el informe técnico que formará parte del contenido del Acuerdo que se adopte (indica que no se justifican los objetivos y fines de la actividad urbanística de acuerdo con arts. de 1-6 TRLOTAU, ni cuál es la mejora que la



Acta 3/2012
Página 17 de 39

modificación contempla –su idoneidad–, y que en el documento se deben corregir las alusiones a la modificación de Plan Parcial, siendo este el caso de Plan General); por lo que se propone el informe en este sentido, sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar con posterioridad.

Pregunta el Sr. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda que en la foto parece que parte está edificado en la zona, e indica la Ponente que hay una zona de promoción de chalets y otra está vacante, señalando el Sr. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda que por ello se unirán edificios de dos plantas con edificios de cuatro, e indica la Ponente que por este motivo se señala que justifiquen la idoneidad de la propuesta.

D. Gonzalo Lago Víguera coincide que existen zonas en las que en una misma manzana hay distintos niveles de altura, y en las ciudades modernas debe haber una cierta uniformidad, señalando la Ponente que por ese motivo se pide que se justifique; apostilla el Sr. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda, que por ello se requiere una uniformidad, señalando el Sr. Zapata Romero que todo ello se le hará constar al Ayuntamiento, y que queda dentro de la potestad municipal y con el cumplimiento de los parámetros urbanísticos.

D. Jesús Pintado Manzaneque señala que se va a plantear esta situación de no uniformidad, indicando el Sr. Serapio Cabañas Páez que se deben respetar los límites de la edificabilidad, no pueden agotar el techo de edificabilidad (por patios, y normativa higiénico-sanitaria) que le da el plan, porque no pueden edificar en extensión en superficie con dos plantas, con lo que piden dos plantas más.

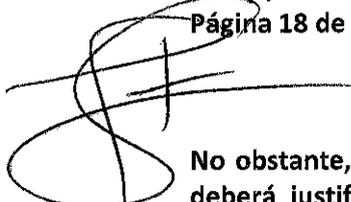
La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME al proyecto de Modificación Puntual de Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), siguiendo las consideraciones realizadas en el informe técnico, comprobándose que las innovaciones propuestas no afectan a determinaciones de la ordenación estructural, limitándose a modificar la ordenación detallada según las determinaciones establecidas en el artículo 20.1 del Reglamento de Planeamiento. En concreto, se pretende modificar las alturas máximas permitidas en el tramo final de la calle Cuatro Caminos, situada al sur del núcleo urbano, pasando de dos alturas a cuatro alturas.

Dicha modificación no implica cambio de uso ni incremento de la edificabilidad, ya que la norma urbanística correspondiente a la norma zonal 1.2 fija la edificabilidad en $2m^2/m^2$, de acuerdo con la determinación del coeficiente de edificabilidad establecida en el artículo 3.1.2.4 de las Normas Urbanísticas.



Acta 3/2012
Página 18 de 39



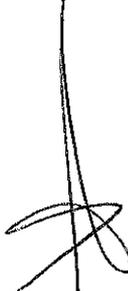
No obstante, considerando que la innovación ha sido promovida a iniciativa de un particular, se deberá justificar el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística establecidos en el número 1 del artículo 6 del TRLOTAU debiendo justificar el interés general que motiva la actuación propuesta.

En este sentido, además, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 121.1.b) del Reglamento de Planeamiento, se deberá justificar la mejora en la ordenación urbanística que supone la solución adoptada por la que se incrementan las alturas respecto a las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana, esto es, dos alturas en la mayor parte del núcleo urbano especialmente en el entorno del ámbito en que se encuentra la calle Cuatro Caminos, en el límite sur del Suelo urbano. Las normas urbanísticas vigentes establecen casos muy concretos y limitados de cinco plantas, como en la Avenida de la Constitución y Avenida de los Institutos y cuatro plantas en la calle Emilio Castelar y entorno. En la continuación de la calle Cuatro Caminos, la calle del Arroyo Mina, se permiten tres alturas.

Por otro lado, se deberán corregir todas aquellas alusiones del documento técnico a planeamiento de desarrollo en lugar de a una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana. Todo ello sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones y Organismos.

Tras la aprobación inicial del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan se deberá aportar el expediente completo con tres copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado, incluyendo la documentación refundida que proceda del PGOU, interesando su aprobación definitiva.»

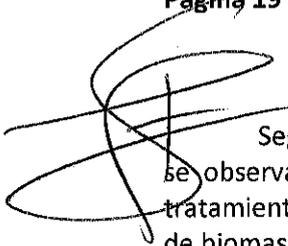
9.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL, PARA PLANTA DE GENERACIÓN ELÉCTRICA A PARTIR DE BIOMASA Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE BIOMASA EN LA PARTE A SEGREGADA DE LA PARCELA 18 DEL POLÍGONO 201, Y LÍNEA ELÉCTRICA DE EVACUACIÓN EN LAS PARCELAS 11, 12 Y 19 DEL POLÍGONO 201 Y PARCELA 5 DEL POLÍGONO 90, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIUDAD REAL. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXPTE. SR 11/12 CR).



A las 10:50 horas, continua la Ponente, indicando en este punto del orden del día que la calificación urbanística la solicita el Ayuntamiento de Ciudad Real para una planta generación eléctrica a partir de biomasa, que incluye una planta de tratamiento de la biomasa y una línea de evacuación de energía eléctrica. Está proyectada esta planta sobre suelo no urbanizable de protección agropecuaria, y otra parte, es de protección de cauces. Según el artículo 54 del TRLOTAU y 12 del RSR en suelos clasificados como no urbanizables de especial protección, sólo se podrán realizar excepcionalmente aquellos usos expresamente permitidos por la legislación sectorial y por el planeamiento urbanístico aplicable.



Acta 3/2012
Página 19 de 39



Seguidamente se pasa a analizar los usos para los que se solicita la calificación urbanística, y se observan dos actividades dentro del proyecto: planta de generación de biomasa y la de su tratamiento que la incluye como un anexo a la anterior. Las instalaciones de la planta de tratamiento de biomasa están sobre parcela con 50.000 m (unos 27.000 m se destinan a la planta de tratamiento, y los restantes a la planta de generación de electricidad) que incluye sistemas de almacenamiento, recepción, tratamiento y trituración de la biomasa.

La biomasa es un combustible que procede de residuo de cultivo forestal, energético y agrícola. Las instalaciones se estructuran en una zona que consta de 27 pilas, un silo de 17,5 m. de altura, y de una serie de equipos de triturado, donde, una vez tratada, la biomasa se transporta, a través de cinta transportadora (14 m. altura), a la planta de generación electricidad, donde existe una zona destinada a isla de potencia –caldera y otras edificaciones- y zona de equipos auxiliares con aerocondensador, aerorrefrigeradores, subestación eléctrica, zona de tratamiento de efluentes y zona de equipos auxiliares (las edificaciones ocupan una superficie ocupada de 1.600 m aproximadamente, con tres edificios anexos).

Se entiende que la trituración y almacenamiento de la biomasa no supone una transformación del producto original y que de acuerdo con la pormenorización de usos correspondería con la del artículo 54.1.3º.c) del TRLOTAU y 11.1.c) del RSR: edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. Se observa que este uso se incluye como uso prioritario, el rural (art. 2.2.2 sobre suelo no urbanizable que incluye como uso específico el uso rural, más en concreto, el artículo 6.2.1 referente a todos los suelos no urbanizables de Ciudad Real se incluye como uso prioritario el agrícola, y más específicamente los artículos propios del suelo protegido, el artículo 6.5.1 y 6.5.5 hacen mención también a la protección agrícola, estando permitidos los usos agrícolas); por lo que sí se entiende expresamente permitido, en suelo de protección agropecuaria, el uso de planta de tratamiento de biomasa.

El otro uso, planta de generación de energía eléctrica y la línea de evacuación, se corresponden con el artículo 11.4.c) RSR (uso dotacional de equipamiento de titularidad privada relativo a elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución); estando conectada la planta de generación de electricidad a la planta de tratamiento de biomasa. Se observa que en el artículo 6.5.5 para el suelo de protección agropecuaria no se incluye expresamente como permitido este uso, no incluye lo que vaya más allá del uso agrícola (sólo incluye como uso permitido más allá del prioritario rural una planta de residuos de la construcción que fue objeto de la Modificación puntual nº 9). Por estos motivos, durante la tramitación se manifestó la propuesta desfavorable, a lo que el Ayuntamiento y la promotora pusieron de manifiesto alegaciones en disconformidad: justificaban que todo el uso estaba ligado a explotación agrícola (indicándoles que sí se cumple esto para la planta de tratamiento, no así para las otras), también se hacía referencia a la utilidad pública de las instalaciones de energía eléctrica, lo que no implica que el uso esté permitido, y además consideraban la aplicación del régimen del suelo rústico de reserva, indicándose que es una potestad

Acta 3/2012

Página 20 de 39

del Ayuntamiento la modificación para el cambio de protección del suelo, añadiendo la Ponente además que los suelos disponen de protección agropecuaria, dado que están en zona de regadío de interés general, puesto que se encuentran en el Embalse del Vicario.

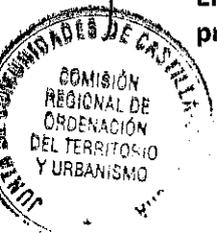
D. Gonzalo Lago Viguera señala que en este tipo de centrales, debe conjugarse el cumplimiento de la normativa urbanística (incluso con previsión de cultivos energéticos, dando así una salida a la agricultura y la ganadería) y la generación de empleo, desarrollo y enriquecimiento de la población; indicando el Sr. Isidro Javier Zapata Romero que el cumplimiento de la normativa urbanística en ocasiones implica la modificación del grado de protección del suelo que haya que plantear, pero en cualquier caso es absolutamente viable la compatibilidad del planeamiento y la viabilidad del proyecto y generación de puestos de trabajo.

D^a M^a Ángeles Jerónimo de Paz indica que esta actividad genera humos, olores y residuos, en una zona altamente protegida, y que en este caso la empresa lo tiene fácil para buscar poder ubicarse en otras zonas en suelos no protegidos. También indica el Sr. Rafael Pérez de Ágreda el problema de la eliminación de efluentes. El Vicepresidente finalmente indica que todo ello se planteará al Ayuntamiento para ver cómo deben enfocar la actuación y si merece la pena modificar la protección del suelo, advirtiendo D. José María Michelena García que es una planta importante y está sometida al procedimiento de Declaración de Impacto Ambiental, en trámite con cierta dificultad, por el Embalse del Vicario, así como a la Autorización Ambiental Integrada. Ante la pregunta del Vicepresidente sobre el estado de su tramitación, se indica que está bloqueado uno por el tema de compatibilidad del planeamiento y el otro por el tema de la compatibilidad de la fauna de la zona.

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

«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DENEGAR la calificación urbanística, promovida por ENCE Energía Ciudad Real S.L.U., en suelo en suelo rústico no urbanizable de protección agropecuaria del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, para Planta de generación eléctrica a partir de biomasa y Planta de tratamiento de Biomasa en la parte A segregada de la Parcela 18 del Polígono 201, y Línea eléctrica de evacuación en las parcelas 11, 12 y 19 del Polígono 201 y Parcela 5 del Polígono 90, en el término municipal de Ciudad Real, de acuerdo con las características del proyecto informado, y de conformidad con las siguientes determinaciones del informe técnico:

El suelo objeto de la instalación propuesta está clasificado como "Suelo no urbanizable de protección agropecuaria" por el Plan General de Ordenación Urbana vigente, aprobado



Acta 3/2012

Página 21 de 39

definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas el 2 de mayo de 1997. Según reza el artículo 6.5.5 de las Normas Urbanísticas se incluyen en esta categoría los terrenos de excepcional calidad agrícola y aquellos catalogados como de regadío por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el ámbito de concentración parcelaria de "El Vicario". En particular, están incluidos dentro de la zona de regadío de interés general de Embalse "El Vicario".

Dado que el PGOU de Ciudad Real es anterior a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba su Texto Refundido, en adelante TRLOTAU, será de aplicación el régimen establecido en esta Ley para el suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Por lo que, en los términos previstos en el artículo 54.4 de TRLOTAU y 12 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, en adelante RSR, en esta categoría de suelo podrán realizarse excepcionalmente los usos enumerados en el artículo 54.1 del TRLOTAU y artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico (RSR) cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrutes públicos compatible con unas y otros.

De acuerdo con la pormenorización de usos contenida en el artículo 54 del TRLOTAU y 11 del RSR y a efectos de determinar si los usos propuestos están permitidos en el planeamiento urbanístico, analizaremos las dos actividades definidas en el Proyecto Básico presentado:

La Planta de tratamiento de Biomasa.- Incluye los sistemas de recepción, almacenamiento y trituración de la biomasa procedente de residuo forestal, cultivo energético y residuo agrícola. A este uso se destina una superficie de terreno de 27.510 m² de los 50.000 totales de la parcela, que se estructura en una zona de almacenamiento compuesta por 27 pilas de 495 m² de superficie y 7 m de altura cada una, un silo de 17,5 m de altura y los equipos de triturado de la biomasa donde, una vez ha sido tratada, se transportan a otro silo de almacenamiento para su dosificación a calderas mediante un conjunto de cintas transportadoras de uso cerrado. En total la construcción ocupa una superficie de 1.088 m² y la altura máxima es de 14 m en la zona de trituración

Este uso, por cuanto la trituración y almacenamiento de la biomasa no representa una transformación del producto original (residuo forestal, cultivo energético y residuo agrícola), se correspondería con el previsto en el artículo 54.1.3º c) del TRLOTAU y artº 11.1.c) del RSR. Esto es, *"edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca"*.

Acta 3/2012
Página 22 de 39

Por otro lado, el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, en el artículo 2.2.2 de sus Normas Urbanísticas, referente a la calificación del suelo en función de sus usos urbanísticos, señala como uso global (predominante) y específico en suelo no urbanizable el "rural", definiéndolo como el que comprende las actividades agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas y, en general, todas aquellas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

En coherencia con lo anterior, en el artículo artº 6.2.1 de las Normas Urbanísticas referente al suelo no urbanizable con carácter general, se señala como uso prioritario "el agrícola, forestal, ganadero y cinegético, y en general los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales".

Siguiendo con lo anterior, el artículo 6.5.1, específico del suelo no urbanizable protegido, lo define de la siguiente forma:

Constituyen el suelo no urbanizable protegido los terrenos que por su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, por sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico deben ser objeto de medidas complementarias para impedir usos o construcciones contrarios a los intereses a proteger.

Así, el artículo 6.5.5, por el que se regulan los suelos de protección agropecuaria indica que se incluyen en esta categoría los terrenos de excepcional calidad agrícola y aquellos catalogados como de regadío por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el ámbito de la concentración parcelaria de "El Vicario".

Sobre la base de lo expuesto, considerando que el uso de Planta de Tratamiento de Biomasa propuesto está adscrito al sector primario y se corresponde con el prioritario del suelo no urbanizable (actividades agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas y, en general, todas aquellas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales), se puede concluir que la planta de tratamiento de biomasa es un uso permitido por el planeamiento urbanístico. Todo ello con independencia de lo establecido por la legislación sectorial aplicable.

La Planta de generación eléctrica de biomasa (16,5 MWe) y línea eléctrica 45 Kv.- Conectada con la planta de tratamiento de biomasa a través de unas cintas transportadoras de uso cerrado que conducen la biomasa del silo de almacenamiento a las calderas, se proyectan las instalaciones precisas para el funcionamiento de una planta de generación de electricidad a partir de este combustible sobre una superficie de terreno de 22.490 m², de los 50.000 m² de la parcela. El proyecto distingue dos zonas, una destinada a la isla de potencia donde se concentran la caldera y las edificaciones, y otra de equipos auxiliares donde se situarán el aerocondensador, los aerorefrigeradores, la subestación eléctrica y tratamiento de efluentes entre otros equipos auxiliares del proceso. La caldera ocupa una superficie de 1.000 m² con una altura de 29 m. y la chimenea presenta una altura de 40,70 m. Las edificaciones ocupan una superficie de 1.660,71 m² y

Acta 3/2012
Página 23 de 39

comprenden tres edificios anexos: edificio de turbina, de utilities, y oficinas, cuyas alturas respectivamente son 18,33, 9,35 y 11,33 metros.

El proyecto también incluye la línea eléctrica de evacuación de 45 KV que va desde la subestación de la planta hasta la SET Eléctrica El Vicario, discurriendo por terrenos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana como Suelo No Urbanizable Protegido, en las categorías de Protección Agropecuaria y Protección de Cauces.

Atendiendo a la pormenorización de usos que podrán realizarse en suelo rústico establecidos en la normativa urbanística vigente (arts. 54 del TRLOTAU y 11 del RSR) la planta de Generación de Energía Eléctrica a partir de Biomasa y la línea de evacuación se corresponderían con el *"uso dotacional de equipamiento de titularidad privada"* relativo a *"elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución"*.

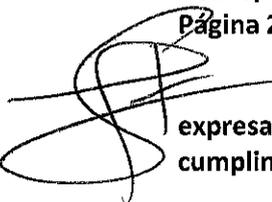
Este uso, por tanto, no siendo el prioritario de suelo rústico según se ha expuesto en el apartado anterior referente a la planta de tratamiento de biomasa y no estando expresamente permitido por el planeamiento urbanístico para la categoría de suelo rústico que nos ocupa (arts. 6.5.4 y 6.5.5 de las NNUU), tal y como se establece en los artículos 54.4 del TRLOTAU y 12 del RSR, no podrá realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección.

En relación con lo anterior, indicar que el mencionado artículo 6.5.5 de las Normas Urbanísticas, referente a los suelos de protección agropecuaria, sólo incluye como uso expresamente permitido, más allá del propio "rural" prioritario, el de *"Planta de residuos de construcción y demolición"* en un ámbito concreto y sujeto a determinadas condiciones ambientales; y ello como consecuencia de la innovación realizada en la Modificación Puntual nº 9 del PGOU, aprobada por Orden de 17/07/2010 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (DOCM 9 de agosto de 2010), elaborada con la finalidad de posibilitar la implantación de dicha instalación, toda vez que la calificación urbanística solicitada con anterioridad por el Ayuntamiento fue informada desfavorablemente por el Servicio de Planeamiento Municipal debido a que el planeamiento, como en el caso que nos ocupa, no recogía expresamente el uso propuesto.

Sobre la base de lo expuesto, de acuerdo con el contenido del Proyecto básico redactado al efecto, en el que se describen las instalaciones de la planta de generación eléctrica de biomasa (16,5 MW) y línea eléctrica de evacuación 45kV y se incluye como anexo la planta de tratamiento de biomasa, se considera que las dos actividades propuestas, desarrolladas sobre una misma parcela, están relacionadas y conectadas físicamente, por lo que se entiende que no es posible proponer el otorgamiento de la calificación solicitada debido a que el uso *"uso dotacional de equipamiento de titularidad privada"* relativo a *"elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución"* con el que se corresponde la Planta de generación eléctrica de biomasa (16,5 MWe) y línea eléctrica 45 Kv, no está



Acta 3/2012
Página 24 de 39



expresamente permitido por el planeamiento urbanístico, y por tanto no queda justificado el cumplimiento de lo establecido en los artículos 54.4 del TRLOTAU y 12 del RSR.

Todo ello, sin abundar en otras consideraciones del Proyecto y con independencia de cuantos otros informes o autorizaciones puedan proceder, de conformidad con la legislación sectorial aplicable.

Por otro lado, se recuerda que la actividad administrativa de organización de la ocupación, uso y aprovechamiento del suelo, así como su transformación, es una actividad pública urbanística (art. 6.1 del TRLOTAU), por ello, el Ayuntamiento tiene la potestad de modificar las determinaciones vigentes del planeamiento general según estime conveniente para el interés general del municipio (art. 34 del TRLOTAU).»

10.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA DE POZORRUBIELOS DE LA MANCHA (CUENCA), PARA UNA ZONA DE SERVICIOS DE CARRETERA CON ESTACIÓN DE SERVICIO, EDIFICIO AUXILIAR, APARCAMIENTO Y ZONA DE RECREO EN PARCELAS 83 Y 85 DEL POLÍGONO 611, SEGÚN EL ARTÍCULO 65.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 37.5 DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO. (EXPTE. SR 12/12 CU).

En este punto del orden del día, y siendo las 11.10 horas D. Gonzalo Lago Viguera, excusa su ausencia, dado que se tiene que marchar, prosiguiéndose con la exposición del asunto por D^a Concepción Prieto Sotos relativo a la calificación urbanística remitida por el Ayuntamiento de Pozorrubielos de la Mancha para la construcción de Área de Servicio de Carreteras con Estación de Servicio, Edificio auxiliar, lavadero, aparcamiento y area de recreo; correspondiendo a la Comisión Regional su concesión, de acuerdo con el artículo 65.2 del TRLOTAU y 37.5 del RSR.

Indica que se ubica en la Autovía A-3 (Madrid-Valencia) en su enlace con la comarcal CM-3114. En el expediente remitido para su tramitación constan las autorizaciones de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento para accesos (provisional), y prórroga de esta autorización, y la exposición al público, e informe favorable del Servicio de Patrimonio dado que no existe afecciones al Patrimonio; informe de concesión de vertidos de la Confederación Hidrográfica; consta la Resolución de la Consejería de Agricultura a la Evaluación de Impacto Ambiental de 3 de febrero de 2012, indicando que no es preciso someterlo a ésta, con el señalamiento de una serie de condiciones; y los informes técnicos municipales, donde se señala que no existe riesgo de formación de núcleo de población; y del Secretario que no existen alegaciones en el trámite de información pública, y el informe del Ayuntamiento del interés público de esta actuación; también se solicitó informe sobre servidumbre eléctrica y el informe de carreteras de Castilla-La Mancha sobre la comarcal, en el que se determina que la competencia es estatal sobre la autorización para el acceso.



Pozorrubielos de la Mancha tiene NNSS y se clasifica como suelo rústico común, de reserva en terminología de la LOTAU, y al no estar prohibido, se permite conforme al artículo 54 TRLOTAU; cumpliéndose la parcela mínima, edificabilidad, ocupación, retranqueos a linderos, así como las alturas. Por todo ello, se propone otorgar la calificación para usos y construcciones del proyecto



Acta 3/2012
Página 25 de 39

Informado, si bien se incluyen las condiciones de los informes sectoriales que constan en el expediente; señalando, por último, la Ponente las condiciones que debe indicar el Ayuntamiento.

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

«De conformidad con los artículos 65.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística en suelo rústico de reserva del planeamiento municipal, para Área de Servicio de Carretera (con Estación de Servicio, Edificio auxiliar destinado a cafetería, restaurante, tienda y servicios, lavadero, aparcamiento público y zona de recreo) en el Polígono 611, parcelas 83 y 85 (referencias catastrales nº 16177A61100830000LU y 16177A61100850000LU), situadas en el Pk 207+300 de la Autovía A-3, en el enlace con la CM-3114, en el término municipal de Pozorrubielos de la Mancha (Cuenca), promovido a instancia de la mercantil Ortiz y Espin, S. L., de acuerdo con las características del proyecto informado, y de conformidad con las siguientes determinaciones:

- Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por el órgano ambiental en la Evaluación Ambiental de este proyecto, según resolución de fecha 03/02/2012. Así mismo se deberán tener en cuenta las condiciones establecidas en los informes sectoriales de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de la Demarcación de Carreteras del Estado y de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se otorga calificación urbanística (arts. 58 TRLOTAU y 17 RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras [arts. 63.1.2º.d) TRLOTAU y 17 RSR].
- 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 (arts. 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada. (arts. 66.4 TRLOTAU y 40 RSR).



Acta 3/2012

Página 26 de 39

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

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU.»

11.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-1.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA REFORMA DE CUBIERTA EN UNA BODEGA EXISTENTE. POLÍGONO 85, PARCELA 25 DE ALBACETE, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXPTE. SR 14/12 AB).

A las 11.15 horas la Ponente pasa a la exposición del siguiente punto del orden del día referente a la calificación urbanística solicitada por el Ayuntamiento de Albacete para obras de reforma de cubierta de bodega existente por problemas de humedad y goteras (con calificación original que se obtuvo en 28 de julio de 2010 y no modificando ahora sus condiciones), disponiendo la clasificación del suelo no urbanizable protegido, Áreas de frágil equilibrio y alto valor paisajístico y ecológico, bosque mediterráneo autóctono (CP-1.1).

El expediente cuenta con informes favorables de los técnicos, ha sido sometido a información pública, sin alegaciones. Y se observa que se trata de obras de rehabilitación de edificaciones existentes, que no afectan a la estructura (reposición de elementos de cubierta), permitidas según el artículo 54.1.2º.d) del TRLOTAU, por ello se propone el otorgamiento de la calificación. La edificación está en el área de Yacimiento arqueológico de Los Llanos habiendo obtenido informe favorable de patrimonio la calificación anterior.

D. Serapio Cabañas Páez pregunta por qué no puede ir por la vía de licencia directa, si se trata de obras de mantenimiento, en lugar de la calificación, y la Ponente indica que el artículo te lleva a la calificación para este tipo de actos (rehabilitación, conservación y mantenimiento), no exime de calificación.

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

«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para reforma de cubierta en bodega existente en el Polígono 85, parcela 25, de Albacete, en suelo clasificado en el PGOU de Albacete como "suelo no urbanizable protegido, Áreas de frágil equilibrio y alto valor paisajístico y ecológico, bosque mediterráneo



Acta 3/2012
Página 27 de 39

autóctono (CP-1.1)", promovido a instancia de la mercantil Dehesa Los Llanos, S. L., -no modificando las condiciones urbanísticas contenidas en la calificación urbanística otorgada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo celebrada el 28 de julio de 2010-, de acuerdo con las características del proyecto informado, y de conformidad con las siguientes determinaciones:

El Ayuntamiento deberá proceder a:

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

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU.»

12.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CP-2.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LA LEGALIZACIÓN DE OBRA MENOR DE RETEJADO Y ARREGLO DE FACHADA EN VIVIENDA EXISTENTE EN LA FINCA "EL TORCÍO", EN POLÍGONO 5, PARCELAS 6 DE ALBACETE, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXPTE. SR 15/12 AB).

Siendo las 11:20 horas, se continúa por la Ponente con la exposición del punto duodécimo del orden del día sobre la calificación urbanística para obras de retejado y arreglo de fachada de vivienda existente, que ya están ejecutadas, por lo que la calificación forma parte del procedimiento de legalización ya iniciado, siendo las obras legalizables, según lo indicado y remitido por el Ayuntamiento.

La clasificación del suelo es de no urbanizable, son áreas de ecosistema forestal no degradado CP-2-1 (próximo a la Ribera del Río Júcar), estando expresamente permitido por el planeamiento urbanístico y el artículo 54.1.2º.d del TRLOTAU, por lo que se entiende que el uso está expresamente permitido, indicando que la actuación proyectada está cerca de un yacimiento arqueológico, pero las obras proyectadas no implican actuación edificatoria.



Acta 3/2012
Página 28 de 39



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

«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable Protegido. Suelo no Urbanizable Protegido. Áreas de ecosistema forestal no degradado (CP-2.1), del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para la legalización de obras de retejado y arreglo de fachada en vivienda existente en la Finca "El Torció", en el Polígono 5, parcela 6 (referencia catastral nº 02900A005000060000JF), en el término municipal de Albacete, a instancia de la entidad "El Torcido del Júcar, C. B.", de acuerdo con las características y determinaciones del proyecto informado.

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de legalización de obras, proceder a:

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

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU que pudieran proceder.»

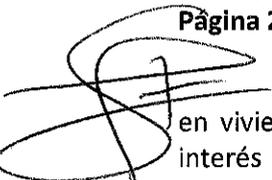
13.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CP-3 DE INTERÉS AGRÍCOLA Y/O GANADERO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA OBRA MENOR PARA ARREGLO DE FACHADA Y CAMBIO DE VENTANAS. PARCELA 10 DEL POLÍGONO 31 DE ALBACETE, SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (42.1.A DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO). (EXpte. SR 16/12 AB).



A las 11:26 horas se prosigue con la exposición del punto décimo tercero, señalando simultáneamente la Ponente que se trata de obras menores de arreglo de fachada y cambio de ventanas



Acta 3/2012
Página 29 de 39



en vivienda existente vinculada a la explotación agrícola, en suelo rústico de protección CP-3 de interés agrícola y/o ganadero, permitiendo la LOTAU la rehabilitación de edificación existente vinculada a actividades agrícolas. Por todo ello, se entiende que el uso está permitido por el planeamiento, y se propone el otorgamiento de la calificación, en los términos informados.

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

«De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística en suelo no urbanizable Protegido por su interés agrícola y/o ganadero (CP.-3), del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para obras de arreglo de fachada y cambio de ventanas en vivienda existente vinculada a la explotación agrícola sita en el Polígono 31, parcela 10 (referencia catastral nº 02900A031000100000JW), en el término municipal de Albacete, a instancia de D. Antonio Jesús García González, de acuerdo con las características y determinaciones del proyecto informado.

El Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de legalización de obras, proceder a:

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



La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención, en su caso, de los correspondientes informes o resoluciones favorables que en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU procedan.»



Acta 3/2012

Página 30 de 39

14.- AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE EJECUCIÓN MATERIAL DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR RESIDENCIAL 16 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE (GUADALAJARA), PROMOVIDO POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR 16. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B) DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU. (EXPTE. AMP PZ 4/10 GU).

A las 11:28 horas, se continúa por la Ponente con la exposición del punto siguiente del orden del día de la sesión, señalando que el Ayuntamiento de Horche ha solicitado la ampliación del plazo de ejecución material del PAU del Sector 16 del POM de Horche. Este informe corresponde realizarlo en virtud del artículo 110 TRLOTAU y 75.2 RAE. El Ayuntamiento aprueba definitivamente este PAU en 2007, si bien es, en el momento de aprobación del proyecto de urbanización (enero de 2009), y de acuerdo con las condiciones del convenio, cuando se encuentra iniciada la vigencia del PAU.

En enero del 2011 y a petición de la Agrupación de Interés Urbanístico (adjudicataria del PAU), el Ayuntamiento ya aprobó una ampliación de plazos de 1 a 2 años más para inicio de obras, con informe favorable de la Comisión Regional de octubre de 2011, y de nuevo, a petición de Agrupación, se solicita una prórroga de 3 años, justificada, al igual que la anterior, ante la grave situación económica-financiera y grave situación del sector inmobiliario.

Con estos antecedentes el Ayuntamiento inicia el expediente de ampliación, y por Pleno de 28 de febrero de de 2011 se pronuncia favorablemente a la ampliación, es expuesto al público, no se formulan alegaciones, y de acuerdo con el informe jurídico del Servicio de Planeamiento según causas y contenido el expediente, donde se informa la aplicación supletoria de la normativa de contratación del sector público (art. 100 TRLCAP), se observa que es solicitada la prórroga antes de la expiración de plazos, y se observa la excepcionalidad de la situación económica, que el PAU está vigente, y teniendo en cuenta que no se han formulado alegaciones, se propone el informe favorable a la ampliación solicitada.

D. Rafael Pérez de Ágreda pregunta si la primera prórroga es de un año, y la segunda es de 3 años, y pregunta si esto obliga a los propietarios de los terrenos a ser informados, lo que responde afirmativamente la Ponente, dada la promoción por la Agrupación de Interés Urbanístico que representan más de la mitad de los propietarios del Sector, y cree que es obligado dar audiencia a todos los propietarios, y con plazo de 20 días hábiles para formular alegaciones en la información pública.

D. José María Michelena García señala la observación que la Resolución de abril de 2008 a efectos de impacto ambiental caduca a los de 3 años, y que cuando las circunstancias cambien, se debe reanudar la vigencia de la misma, habiendo un procedimiento articulado para ello.

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



Acta 3/2012

Página 31 de 39



«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 75.b) del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora, solicitada por la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 16 del POM de Horche(Guadalajara), en tres años adicionales, dada la concurrencia de la excepcionalidad de la actual situación financiera, particularmente, la grave crisis por la que atraviesa el sector inmobiliario en nuestro país, teniendo en cuenta que durante el trámite de audiencia no se han presentado alegaciones, y atendiendo a las siguientes consideraciones:

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

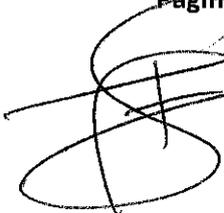
El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que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

Es doctrina jurisprudencial asentada, tanto a nivel comunitario como nacional, que la relación entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que le resulta aplicable la legislación de contratos del sector público. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 (RJ 2009/574) afirma claramente que *“esta sala ha declarado repetidamente que a las adjudicaciones de Programas de Actuación urbanística les es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas”*. En el mismo sentido se ha pronunciado el alto tribunal en Sentencias de 28 de diciembre de 2006 (RJ, 2007,405), 4 de enero de 2007 (RJ 2007, 473), 5 de febrero de 2008 (RJ 2008,1881) y 8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas. En todo caso, el propio artículo 125 del TRLOTAU establece una remisión expresa a la normativa de contratación administrativa al disponer que: *“las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación*



Acta 3/2012

Página 32 de 39



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

SEGUNDA: Procedimiento.

Ante la ausencia de un procedimiento específico de concesión de prórrogas de los Programas de Actuación Urbanizadora, tanto en el TRLOTAU como en el Decreto 29/2011 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), resulta de aplicación por supletoriedad la normativa de contratación del sector público. En el presente caso, el PAU fue objeto de aprobación y adjudicación por acuerdo de Pleno de 5 de marzo de 2007, anterior a la entrada en vigor de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (que entró en vigor el 31 de octubre de 2007) y, por tanto, del vigente Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2, de dicha norma legal, los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor "se regirán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior", lo que en el presente caso significa que resulta aplicable a las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora objeto del presente acuerdo, la normativa contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio. No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente a la fecha del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Horche de 28 de febrero de 2012, por el cual se inicia el expediente de ampliación de los plazos, con trámite de audiencia a los interesados y sometimiento a información pública, a fin de que puedan formularse alegaciones y reclamaciones. Como quiera que tal procedimiento no ha sido establecido hasta la fecha, no existen dudas sobre la aplicación de las normas de procedimiento contenidas en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP).

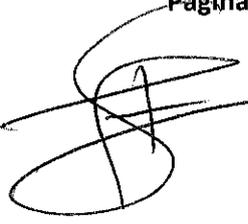
La citada norma reglamentaria, desarrolla en su artículo 100 la petición de prórroga del plazo de ejecución estableciendo los requisitos exigibles para la misma:

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



Acta 3/2012

Página 33 de 39



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

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

"3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

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

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

Limitándose a señalar en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación del PAU se registrarán por lo dispuesto en el TRLOTAU y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos de las Administraciones públicas. El convenio urbanístico suscrito el 21 de diciembre de 2007, celebrado entre el Ayuntamiento de Horche y la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 16 del POM de Horche, prevé en su estipulación segunda, *"el inicio de las obras de urbanización dentro del PRIMER AÑO de vigencia del Programa de Actuación Urbanizadora (...) y el cumplimiento de todas las obligaciones y compromisos establecidos en plazo inferior a TRES AÑOS (...)*. Por su parte consta en informe emitido por el Ayuntamiento de Horche de 19 de septiembre de 2012 que el Ayuntamiento-Pleno tomó Acuerdo, en la sesión ordinaria celebrada en la fecha 28 de febrero de 2012, de iniciación de la tramitación del expediente contando con el voto unánime de sus miembros, siendo éste acuerdo un pronunciamiento favorable a su tramitación y su posterior aprobación, pues de lo contrario el sentido del acuerdo hubiera sido de inadmisión, siendo tenido en cuenta para la toma de dicho acuerdo la excepcionalidad que está conllevando la grave crisis económica en la que nos encontramos y la paralización que está sufriendo la actividad urbanística en general y en el Municipio en particular.

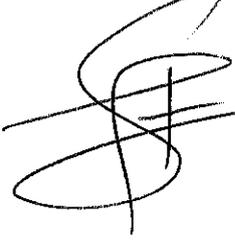


En el supuesto que nos ocupa, el Pleno del Ayuntamiento de Horche, en sesión de 25 de enero de 2011, adoptó Acuerdo de aprobación de ampliación de los plazos para el inicio de las obras de urbanización en dos años al inicialmente establecido, computándose dicho plazo desde la fecha en que fue aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización. Posteriormente, y antes del vencimiento de la ampliación, el agente urbanizador, mediante escrito presentado con fecha 23 de febrero de 2012, modificando y ampliando lo ya solicitado en escrito de fecha 21 de julio de 2011, solicita una ampliación en TRES AÑOS ADICIONALES del plazo ya prorrogado, para la iniciación de la ejecución de la obra de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 16 del suelo urbanizable del POM de ese termino, señalando que las circunstancias que motivaron la ampliación de



Acta 3/2012

Página 34 de 39



plazos, esto es la situación financiera de la economía nacional, particularmente la grave crisis por la que atraviesa el sector inmobiliario en nuestro país, a la que nuestra Región no es ajena, con dos factores a destacar: por un lado el drástico descenso de la demanda, que ha producido que no se generen ingresos derivados de la actividad de promoción inmobiliaria, y por otro la restricción del crédito a las empresas del sector por parte de las entidades financieras, que hace que éstas no puedan atender a los compromisos que su propia actividad genera, no sólo no han mejorado sino que se han complicado sobremanera, toda vez que el sistema financiero se encuentra mucho más debilitado y en plena reestructuración, y con ello la actividad económica, en general, e inmobiliaria, en particular, está disminuyendo de manera importante.»

15.- RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SU 10 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PIOZ (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (114.2 DEL REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN). (EXPTE. RES. PAU 6/2012).

Siendo las 11.30 horas, se expone por la Ponente el penúltimo punto del orden del día sobre la resolución de la adjudicación del PAU del Sector 10 del POM de Pioz (Guadalajara). El informe de la Comisión Regional es preceptivo y vinculante, de acuerdo con los artículos 125 TRLOTAU y 114 del RAE.

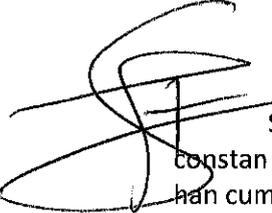
En el expediente remitido por el Ayuntamiento constan los siguientes antecedentes: En el año 2008 el Ayuntamiento aprueba el PAU del Sector 10 y se adjudica al agente urbanizador Cadarso XXI, S.L., suscribiéndose en esta misma fecha el convenio urbanístico, con previsión en éste del inicio del cómputo de los plazos que será a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización en julio 2010, si bien anteriormente en 2008 el proyecto de reparcelación fue objeto de requerimientos de subsanación que persisten; paralelamente se incoa procedimiento sancionador y de legalización al urbanizador, dado que se habían iniciado las obras de urbanización y no estaba aprobada la reparcelación y ni la urbanización de los terrenos.

También consta informe del técnico municipal de abril 2012 donde se indica que las obras no han avanzado iniciadas en 2010, y que se encuentran paralizadas. El urbanizador además ha entrado en concurso de acreedores y así se ha publicado en BOE en mayo de 2012, por lo que el Ayuntamiento evacua trámite de audiencia, no constando alegaciones, según informe del Secretario, y se remite a la Consejería, para informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional. Asimismo, indica la Ponente que concurren las causas del artículo 114 del RAE (concurso de acreedores, demora en el cumplimiento de plazos, imposibilidad del cumplimiento del plazo total) y se quiere acordar la cancelación de la programación. No se ha modificado la situación jurídica de los terrenos y no cabe edificabilidad de los mismos, dado que no consta que se haya cobrado contribuciones especiales. Además, el Ayuntamiento propone no acordar una nueva programación de este suelo e incoar los procedimientos declarativos de incumplimiento de deberes urbanísticos.



Acta 3/2012

Página 35 de 39



Se observa por ello que se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 114 y que constan las causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento de dicho precepto, y dado que no se han cumplido plazos de ejecución de obras; que no se han formulado alegaciones; a la vista que sigue sin subsanación el proyecto de reparcelación; a la vista del abandono de la obra, se entiende que sí se dan las varias causas de resolución enumeradas en el artículo 114, por lo que se propone informar como posibles causas de resolución las invocadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que éste pueda decidir adoptar otra resolución que considere que se adecue al interés general; no constando oposición por el agente urbanizador, por lo que no será preciso el dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 114.2.c) del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pioz de 10 de mayo de 2012, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 10 del Plan de Ordenación Municipal del Pioz, acordada a favor de la mercantil CADARSO XXI, S. L., puesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 114.1, letras b), c) y f) del Reglamento para la Actividad de Ejecución, son causa de resolución, tanto la *declaración de concurso o de insolvencia en cualquier procedimiento, como la demora en el cumplimiento del plazo total o de los plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público, así como el incumplimiento de las obligaciones esenciales derivadas de adjudicación del citado PAU*, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

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

El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de aplicación por el ámbito temporal de referencia (actualmente, Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo) prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden tanto la gestión directa como la indirecta. Esta última es



Acta 3/2012
Página 36 de 39



definida en el artículo 117 del citado Texto Refundido como aquella efectuada a través del urbanizador que podrá o no ser propietario de los terrenos afectados. En este supuesto el urbanizador, previa selección en pública concurrencia, se convierte en el agente responsable de la actuación urbanizadora siempre por cuenta de la Administración y de conformidad o sujeción al convenio estipulado. Dicho convenio, que necesariamente han de suscribir la Administración y el urbanizador, tiene como contenido necesario, según dispone el artículo 110.4.2 del TRLOTAU, los compromisos, condiciones y plazos de ejecución del programa, las garantías del urbanizador que aseguren el cumplimiento y penalizaciones en caso de incumplimiento.

El artículo 125 del TRLOTAU, "La ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora", establece:

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

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

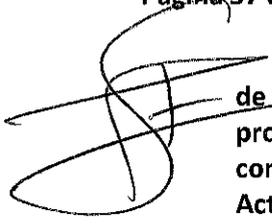
Este sometimiento de las relaciones entre la Administración y el agente urbanizador encargado de la urbanización a la normativa de contratación pública, tiene, entre otras consecuencias, que aquella se encuentra investida de determinadas prerrogativas entre las que se halla la potestad de resolver dicha relación jurídica – formalizada mediante el convenio urbanístico suscrito- y la determinación de los efectos de ésta. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha en reiteradas ocasiones (valga por todos dictamen 65/2002, de 30 de abril) la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

SEGUNDA: Procedimiento.

El ejercicio de esta potestad se encuentra reglado desde el punto de vista formal y material, de tal forma que sólo puede ser ejercida a través del procedimiento reglamentariamente establecido y cuando concurren las causas definidas en la Ley. El Decreto 29/2011, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE), de aplicación por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, regula en el apartado primero del artículo 114 las causas de resolución de la adjudicación



Acta 3/2012
Página 37 de 39



de Programas de Actuación Urbanizadora, y en el apartado segundo del mismo el procedimiento de resolución, siendo de aplicación supletoria la legislación general de la contratación del sector público. En el presente caso, la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se produjo por Acuerdo de Pleno de 11 de abril de 2008, vigente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, vigente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y de aplicación en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del 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, lo que significa que resulta aplicable a las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora objeto del presente acuerdo, en lo no previsto por el TRLOTAU y el RAE la normativa contenida en la Ley de Contratos del Sector Público.

TERCERA: Causas de resolución invocadas por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Pioz tramita expediente de Resolución por los siguientes motivos recogidos en el artículo 114 del RAE:

- Artículo 114, punto b): Declaración de concurso o de insolvencia en cualquier procedimiento.

Con fecha 30 de mayo de 2012 se publica en el Boletín Oficial del Estado, nº 129, Edicto en el que se hace público, para general conocimiento la declaración en concurso necesario al deudor: CADARSO XXI, S.L.

- Artículo 114, punto c): La demora en el cumplimiento del plazo total o de los plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al urbanizador, la Administración actuante podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo.

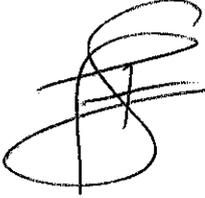
Tal y como se establece en el Convenio Urbanístico, el plazo de inicio de la vigencia del PAU sería la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, el día 9 de julio de 2010. En el Convenio Urbanístico del PAU, en el que constan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regulan la adjudicación, se establecen los siguientes plazos para la ejecución del programa:

- *Inicio de las obras: dentro del primer año de vigencia del programa.*
- *Finalización: dentro de los TRES AÑOS de vigencia del programa.*
- *Se considera fecha inicial del cómputo de los plazos anteriores el de la firma del presente convenio, salvo que en cada apartado se prevea otra cosa.*



Acta 3/2012

Página 38 de 39



Según informe urbanístico del Ayuntamiento de fecha 30 de abril de 2012: *“no se tiene constancia de la firma del Acta de Replanteo de las Obras. En conclusión, consecuentemente, no se cumple el plazo de inicio de las obras dentro del primer año de vigencia del programa. La finalización de las obras sería, según el convenio firmado, dentro de los tres años de vigencia, es decir el 09/07/2013. Todavía no hemos llegado a esta fecha, pero es previsible, dadas las condiciones actuales de mercado y la situación del estado de la urbanización, la imposibilidad del cumplimiento del plazo total.”*

▪ Artículo 114, punto f): El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora.

En este sentido según el informe de urbanismo del Ayuntamiento de Pioz, de fecha 30 de abril de 2012, *“se empezaron a ejecutar trabajos de urbanización en el sector, sin la aprobación definitiva del PAU ni del proyecto de reparcelación. Esto supone un incumplimiento del TRLOTAU, que establece que no se puede comenzar las obras de ejecución hasta que el PAU y el proyecto de reparcelación estén aprobados. Es necesaria la aprobación del proyecto de reparcelación según se desprende del art. 51.1.2 g) TRLOTAU que determina que se procederá “a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.” Es necesario por parte del ejecutor, disponer de los terrenos para su ocupación, disponibilidad que se adquiere cuando se ha producido la efectiva distribución de beneficios y cargas y se ha procedido a la determinación y adjudicación de las parcelas resultantes.”*

▪ El Ayuntamiento también considera en el precitado informe como incumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador, *el abandono evidente de la obra desde, por lo menos, constatado por el Ayuntamiento, el 25/01/2010, fecha del primer informe redactado por el técnico municipal, describiendo el estado de las obras.*

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

En el supuesto que nos ocupa, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.2 d): *“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”.* No será preceptiva la solicitud de dictamen al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha dado que no se han presentado alegaciones en el trámite de audiencia concedido al efecto y por tanto no se ha producido oposición por el agente urbanizador y/o avalista a la resolución del programa.



Acta 3/2012
Página 39 de 39

QUINTA: Consecuencias.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 116.a) del RAE, de acuerdo con los antecedentes que obran en el expediente y según se hace constar en el informe urbanístico de 30 de abril emitido por el Ayuntamiento de Pioz, no se ha modificado la situación jurídica de los terrenos. Esto es, no se acredita que existan terrenos que hayan alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización (las obras de urbanización no han sido iniciadas formalmente, el proyecto de reparcelación no ha sido aprobado y no consta tampoco que se haya cobrado a los propietarios contribuciones a los gastos de urbanización que deban ser reintegrados). Por todo ello, no procede declarar la edificabilidad de los terrenos.

SEXTA: Finalización.

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

"El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

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

16.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Finalizado la exposición precedente, ofrecido turno de ruegos y preguntas y no formulándose, el Presidente levanta la sesión, agradeciendo la asistencia, siendo las once horas y cuarenta minutos del día once de octubre de dos mil doce.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN



Fdo. Isidro Javier Zapata Romero.
Vicepresidente de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo. Mª Carmen García Muñoz