

**ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 25 DE OCTUBRE DE 2010**

Acta 6/2010
Página 1 de 16

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo.
D. José Antonio Carrillo Morente.

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General de Administración Local.
Representado por D. Ángel Esteban Romero. Jefe de Sección
Régimen Jurídico.

- Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental.
Representado por D. Daniel Monastillo Jara.
Jefe de Sección de Evaluación Ambiental.

 - Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio Cultural.
Representado por D. Miguel Angel Bonilla Estruch. Arquitecto
Técnico.

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

- Ilmo. Sra. Directora General de Salud Pública. Representado
por D. Antonio Sánchez Muñoz. Asesor de Sanidad Ambiental.

 - Ilmo. Sra. Directora General de Desarrollo Rural.
Representado por Víctor González Moral. Técnico del
Servicio de Desarrollo Rural.

- Vocal designado en representación de la Federación de
Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha. D. Daniel
Jiménez Díaz.

- Vocal designado en representación de la Confederación
Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha. D. Emilio
Díaz Bravo.

- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de
Arquitectos de Castilla - La Mancha.
D. Ismael Belmonte Gómez.

- Vocal designado como expertos en materia de urbanismo.
D. Tomás Marín Rubio.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de
Planeamiento Municipal de la Dirección General de
Urbanismo.

- Dña. Ana María Rodríguez Monteverde Cantarell, Jefa del
Servicio de Asistencia y Apoyo Técnico Urbanístico de la
Dirección General de Urbanismo.

- D. José García de la Torre. Jefe de Servicio de
Abastecimiento y Tratamiento de Aguas.

PONENTES:

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de
Planeamiento Municipal de la Dirección General de
Urbanismo.

SECRETARIA:

- Dña. Paula Botija Polo, Técnico Superior Jurídico del
Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección
General de Urbanismo.

En la ciudad de Toledo, siendo
las doce horas, del día **25 de octubre
de 2010**, 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 nueva Sala de Juntas de la
Consejería de Ordenación del Territorio
y Vivienda, 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 acuerdo adoptado
por la entonces Comisión Regional de
Urbanismo el día 11 de diciembre de
2002, el Ilmo. Director General de
Urbanismo, D. José Antonio Carrillo
Morente, actuando como Presidente,
en sustitución del Consejero de
Ordenación del Territorio y Vivienda,
agradece a todos la asistencia y da por
iniciada la sesión.

Acta 6/2010
Página 2 de 16

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 28 de julio de 2010.
2. Modificación Puntual Nº 38 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Innovación del artículo 5.2.9 de las Normas Urbanísticas. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU.
3. Plan de Ordenación Municipal de Hellín. Levantamiento de la suspensión de aprobación definitiva en parte del Sector denominado Barrio Avanzado. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
4. Plan Especial de Reforma Interior para la modificación de la UE-44 de las Normas Subsidiarias de Seseña. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
5. Estudio de Detalle de la UE-1AG del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en la pedanía de Argamasón. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
6. Modificación Puntual nº 2 del POM de Mahora (Albacete) en el ámbito del Área de Reparto AR-6. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
7. Calificación Urbanística en Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, Protección al Paisaje Volcánico y Protección de Masas Forestales y Monte Autóctono para la ejecución de una Planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición, sita en la parcela 466 del polígono 207 y parcela 219 del polígono 210 en Ciudad Real. Informe según el artículo 61 del Texto Refundido de la LOTAU (37.2 del Reglamento de Suelo Rústico).
8. Calificación Urbanística en suelo rústico para la ampliación de edificio para cafetería y tienda en área de servicio situada en travesía de N-III P.K. 103, 250, polígono 505, parcela 1.068, en el término municipal de Saelices (Cuenca). Informe según el artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).

Acta 6/2010
Página 3 de 16

9. Ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 16 del Plan de Ordenación Municipal de Horche (Guadalajara) instado por la Agrupación de Interés Urbanístico adjudicataria de dicho Sector. Informe según el artículo 110.3.b) del Texto Refundido De La LOTAU.

10. Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-VCAR del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

11. 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 28 de julio de 2010.

Antes de aprobar el acta de la sesión anterior, el Vicepresidente Primero, actuando en sustitución del Presidente, agradece a todos los miembros presentes su asistencia.

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el día 28 de julio de 2010, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación, que se aprueba en sus propios términos, dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día.

2.- Modificación Puntual Nº 38 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Innovación del artículo 5.2.9 de las Normas Urbanísticas. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU.

Siendo las 11:14 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, haciendo una exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

La innovación introducida mediante la presente modificación puntual afecta únicamente al artículo 5.2.9 de las Normas Urbanísticas que hace referencia al "Uso de Infraestructuras" en los siguientes aspectos:

- Se cambia la denominación de la clase número 5: "Telefonía y Cable" que pasa a llamarse por la presente modificación: "Telecomunicaciones". Se cambia su definición y se completan las condiciones urbanísticas particulares y las condiciones de uso.

Acta 6/2010
Página 4 de 16

- Se define una nueva clase, la número 8: "Energía Solar" de la cual se establecen condiciones urbanísticas particulares para las distintas clases de suelo, así como las condiciones de uso.

Dichas determinaciones, según el artículo 9.1.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU, corresponden a la ordenación estructural.

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

Resue

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra f), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 38 del PGOU de Albacete que afecta al artículo 5.2.9 de las Normas Urbanísticas para su aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda. Previamente a la publicación de ésta, el Ayuntamiento deberá aportar una copia de la documentación adicional a las enviadas, tanto en papel como en soporte informático, debidamente diligenciadas de aprobación inicial."

CP

3. Plan de Ordenación Municipal de Hellín. Levantamiento de la suspensión de aprobación definitiva en parte del Sector denominado Barrio Avanzado. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).

A las 11:16 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta procede a explicar el punto 3 del orden del día, haciendo una exposición del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico.

El presente punto se refiere al levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva en parte del sector denominado: "Barrio Avanzado" del Plan de Ordenación Municipal de Hellín, provincia de Albacete, promovido por el Ayuntamiento de Hellín, quien remite el expediente a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda instando su aprobación definitiva de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 del TRLOTAU y el 136 del Reglamento de Planeamiento, por lo que requiere informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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 37 del TRLOTAU, 136 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra f), del Decreto 35/2008, de 11 de

Acta 6/2010
Página 5 de 16

marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR el levantamiento parcial de la suspensión del sector "Barrio Avanzado" del Plan de Ordenación Municipal de Hellín, indicando que, con carácter previo a la aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, deberá aportarse por el Ayuntamiento de Hellín, por triplicado y debidamente diligenciado, en papel y soporte digital, un nuevo documento corregido conforme a las siguientes observaciones:

Resurg

1. La Ficha de Gestión Urbanística del sector cuya suspensión se pretende levantar deberá señalar el número máximo de viviendas que podrán construirse en el mismo, al no estar adecuado el POM a la densidad poblacional.
2. El Sistema General adscrito al sector, con una superficie de 10.800 m², deberá destinarse a Zonas Verdes y no a uso Deportivo como señala el documento tramitado, al menos en la proporción necesaria para cumplir lo establecido en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU, puesto que los Sistemas Generales de Zonas Verdes previstos en el POM de Hellín son suficientes para la edificabilidad residencial prevista inicialmente en el mismo, aunque sin margen suficiente para cubrir las necesidades del sector del que se pretende levantar la suspensión.
3. En tanto no se levante la suspensión de la totalidad del sector, el resto del mismo, no afectado por el documento que ahora se tramita, mantendrá su clasificación como suelo rústico de reserva, debiendo corregirse en consecuencia los planos que acompañan a la Memoria del documento, con la denominación que se señala:
 - ORD 01.- Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable
 - ORD 03.- Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable"

CE

4.- Plan Especial de Reforma Interior para la modificación de la UE-44 de las Normas Subsidiarias de Seseña. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

La ponente D^a Virginia Cavia Cuesta a las 11:21 horas, pasa a explicar el siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico.

El Plan Especial de Reforma Interior de la UE-44 modifica la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias de Seseña, en lo relativo, entre otros, a:

-Cambios en la delimitación, estableciéndose una unidad discontinua.

Acta 6/2010
Página 6 de 16

-Se reubican las parcelas de cesión de zonas verdes y dotacional en una nueva parcela situada en la calle Lavadero, junto a la calle Rocinante.

-Se elimina el carácter público del vial previsto, pasando a ser una infraestructura privada de acceso a las diferentes zonas del recinto.

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

Resuq

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra j) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la modificación de las zonas verdes de sistemas locales de la UE-44 de Seseña, ya que según se justifica, se mantiene el cómputo global de los mismos. Por otro lado, no se produce merma en el servicio de zona verde local a los vecinos del ámbito, puesto que se acondiciona y adecúa por ellos mismos, además de compensarse con una cesión de suelo dotacional al Ayuntamiento que, aunque ya estuviera calificada como tal, según informes municipales es de propiedad privada.

CP

El expediente se remitirá al Consejo Consultivo para su dictamen según establece el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento.”

5.- Estudio de Detalle de la UE-1AG del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en la pedanía de Argamasón. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 11:25 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del punto 5 del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

Mediante el Estudio de Detalle propuesto se reajustan las alineaciones y superficies establecidas en el PGOU para adaptarse a la realidad y a las exigencias determinadas por el estudio hidrográfico de la Cañada del Acebuche, se soluciona la continuidad de los viales de la unidad, se da continuidad a la zona verde colindante con la Unidad de Ejecución, y se mantiene el aprovechamiento lucrativo.

La ordenanza de aplicación es la Norma Zonal 7.1 vivienda rural en pedanía.

Acta 6/2010
Página 7 de 16

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

Baut

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra j) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEME la modificación de las zonas verdes de la unidad de actuación UE-1AG, justificada por la definición de los espacios públicos y la continuidad con la zona verde colindante, si bien, previamente a su remisión al Consejo Consultivo en orden a solicitar su informe favorable, se deberá remitir a la Dirección General de Urbanismo el expediente administrativo completo.”

6.- Modificación Puntual nº 2 del POM de Mahora (Albacete) en el ámbito del Área de Reparto AR-6. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

A las 11:29 horas continúa la sesión, con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de D^a Virginia Cavia Cuesta.

La modificación puntual tiene por objeto la innovación de la ordenación estructural y detallada del Sector 6 del Área de Reparto 6 del Plan de Ordenación Municipal.

CP

El Plan de Ordenación Municipal establecía una reserva de zonas verdes del 10% de la superficie total del ámbito de actuación, dividido en dos parcelas, si bien se le atribuía una edificabilidad al sector de 10.000 m²/Ha, lo que implicaría una reserva de sistemas locales de zonas verdes de 18 m²/100 m² t. conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del TRLOTAU y 22 del Reglamento de Planeamiento.

Con la nueva ordenación, se reduce la edificabilidad, adecuando los estándares de calidad urbana a la misma, y concentrando las zonas verdes en una única parcela, para el mejor uso y disfrute de los ciudadanos.

Interviene el representante de la Dirección General de Patrimonio Cultural para señalar que hay informe arqueológico favorable del referido proyecto.

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

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra j), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda

Acta 6/2010
Página 8 de 16

INFORMAR FAVORABLEMENTE la innovación de zonas verdes que conlleva la Modificación Puntual nº 2 del Plan de Ordenación Municipal de Mahora, Albacete, por mantener la proporción de dotaciones públicas, adecuándose a los estándares de calidad urbana vigentes, mejorando la calidad de las mismas al unificarlas en una sola parcela de mayores dimensiones.

El expediente se remitirá al Consejo Consultivo para su dictamen, según establece el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento.”

Busc
7.- Calificación Urbanística en Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, Protección al Paisaje Volcánico y Protección de Masas Forestales y Monte Autóctono para la ejecución de una Planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición, sita en la parcela 466 del polígono 207 y parcela 219 del polígono 210 en Ciudad Real. Informe según el artículo 61 del Texto Refundido de la LOTAU (37.2 del Reglamento de Suelo Rústico).

Siendo las 11:31 horas, la ponente Dña. Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del punto 7 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición del informe realizado.

CP
El objeto del presente informe es calificación urbanística en las parcelas 466 del polígono 207 y parcela 219 del polígono 210, en una superficie de 2,61 hectáreas, clasificadas por el PGOU como Suelo No Urbanizable de Protección Agropecuaria, Protección al Paisaje Volcánico y Protección de Masas Forestales y Monte Autóctono, para la construcción de una planta de reciclaje de residuos de construcción y demolición. De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 del TRLOTAU, en el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que 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 disfrute públicos compatibles con unas y otros.

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 TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 8.1, letra q), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística en Suelo Rústico No Urbanizable de Protección agrícola para la instalación de una Planta de Reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición, sita en la parcela 466 del polígono 207 y parcela 219 del

Acta 6/2010

Página 9 de 16

polígono 210 en Ciudad Real, condicionada a la adecuación de los retranqueos de las edificaciones a linderos y eje de caminos a 5 y 15 metros respectivamente, así como a la obtención de los informes, autorizaciones y/o resoluciones correspondientes de los organismos o Administraciones pertinentes.

Al término de la actividad y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación, se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para la corrección de los efectos derivados de la actividad y la reposición de los terrenos a su estado primitivo, atendiendo a las consideraciones del organismo medioambiental.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

8.- Calificación Urbanística en suelo rústico para la ampliación de edificio para cafetería y tienda en área de servicio situada en travesía de N-III P.K. 103, 250, polígono 505, parcela 1.068, en el término municipal de Saelices (Cuenca). Informe según el artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).

Siendo las 11:34 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el punto 8 del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El objeto del proyecto es la ampliación del edificio destinado a cafetería y tienda ya existente en la estación de servicio para seguir destinándolo al mismo uso. Concretamente se amplía la superficie del salón de cafetería adosando una edificación compuesta por un volumen en una sola planta. No se proyecta ninguna red de servicios urbanos puesto que la parcela ya cuenta con los necesarios.

Acta 6/2010
Página 10 de 16

Las edificaciones cumplen con lo establecido en el artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico. Cuentan con una sola planta y la altura de cumbrera es inferior a 8,50 metros. Cumplen asimismo con los retranqueos mínimos a ejes de caminos y vías de acceso.

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

[Handwritten signature]

“De conformidad con los artículos 65.2 del TRLOTAU, 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico y 8.1, letra r), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística en Suelo Rústico de Reserva para la ampliación de edificio para cafetería y tienda en el área de servicio situada en la travesía de la N-III, P.K. 103,250, en el polígono 505, parcela 1.068 de Saelices (Cuenca), estableciéndose como superficie de replantación al menos 21.658,50 m², superficie no inferior a la mitad de la total de la finca, de acuerdo con el artículo 38.1.2ª del Reglamento de Suelo Rústico.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

[Handwritten signature]

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

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del

Acta 6/2010
Página 11 de 16

artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.”

9- Ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 16 del Plan de Ordenación Municipal de Horche (Guadalajara) instado por la Agrupación de Interés Urbanístico adjudicataria de dicho Sector. Informe según el artículo 110.3.b) del Texto Refundido De La LOTAU.

A las 11:36 horas, continúa la sesión de la Comisión por parte de la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día.

Con fecha 18 de marzo de 2010, D. Matías Juan Carrascosa Moreno en representación de la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 16, presenta escrito por el que se refiere al plazo establecido para iniciar la obra de ejecución, e insta de ese Ayuntamiento la ampliación de dicho plazo inicial en DOS AÑOS adicionales, lo que es motivado por la actual situación financiera de la economía nacional, particularizada en su gravedad en la crisis por la atraviesa el sector inmobiliario en nuestro país, a la que nuestra región no es ajena, destacando dos factores:

1. El drástico descenso de la demanda, que ha producido que no se generen ingresos derivados de la actividad de promoción inmobiliaria, y,
2. 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.

Visto lo expuesto, el Pleno del Ayuntamiento de Horche en la sesión ordinaria a celebrar el 30 de junio de 2010, declara la conformidad con las pretensiones del referido Agente Urbanizador, al considerar suficientemente fundamentada la petición de ampliación de los plazos de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.

La Comisión, a la vista del expediente, 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 110.3.b) del TRLOTAU, y 8.1, letra ñ), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dada la concurrencia de la excepcionalidad de la actual situación financiera de la economía nacional, en particular la grave crisis por la que atraviesa el sector inmobiliario en nuestro país, y a la vista de la propuesta emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Guadalajara, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la prórroga de la ejecución del Sector 16 del Plan de

Acta 6/2010
Página 12 de 16

Ordenación Municipal de Horche solicitada por el agente urbanizador AGRUPACIÓN DEL SECTOR URBANÍSTICO 16, dilatando el citado plazo en DOS AÑOS.”

10.- Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-VCAR del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

Siendo las 11:40 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el último asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

Habida cuenta de la expresa intención del Agente Urbanizador de no continuar con la ejecución del Programa de referencia, sin posibilidad de subrogación de la condición de Agente Urbanizador, produciéndose la absoluta paralización del Programa, el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real con fecha 6 de abril de 2010, por unanimidad acordó aprobar la siguiente propuesta, que fue dictaminada por la Comisión Municipal de Urbanismo, Sostenibilidad y Recursos Humanos, en sesión de 18 de Marzo de 2010:

- PRIMERO: Desestimar la devolución del aval solicitado por D. Jacinto Jaramillo Cano, en representación de PROMOCIONES JARAMILLO CANO, S.L. Agente Urbanizador de la Unidad de Ejecución UE-VCAR del PGOU de Ciudad Real.
- SEGUNDO: Iniciar los trámites para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-VCAR, solicitando informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que compruebe la existencia de causa para la resolución de la adjudicación del Programa.
- TERCERO: Comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.
- CUARTO: Notificar el acuerdo plenario al Agente Urbanizador y al resto de los interesados afectados por la Unidad de Ejecución UE-VCAR, así como a Intervención y a la Dirección General de Régimen Jurídico del Área de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Ciudad Real.

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

Acta 6/2010
Página 13 de 16

Aug
"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU y en el 8.1, letra ñ), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR la Propuesta de Alcaldía de fecha 6 de abril de 2010, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-VCAR del PGOU de Ciudad Real, acordada a favor de la mercantil PROMOCIONES JARAMILLO S.L., estimándose que efectivamente podría ser causa de resolución el incumplimiento de la falta de inicio material de la obras de urbanización dentro de los plazos fijados en el convenio urbanístico suscrito y en el TRLOTAU, así como la renuncia voluntaria instada por el Agente Urbanizador, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, y teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

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

Φ
Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se registrarán 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.

Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la programación. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

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

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios

Acta 6/2010
Página 14 de 16

de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

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

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



Segunda: Tal y como se desprende de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, "los expedientes iniciados antes de la entrada en vigor de la citada ley se regirán por la normativa anterior", por lo que será de aplicación el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En este sentido citar las STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5) RJ 2008/1881 de 5 de febrero y de 6 de junio de 2007 RJ 2007/4829, en las que se señala que la ejecución urbanística concedida por el Ayuntamiento al Agente Urbanizador reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras y habrá de respetar los principios de la LCAP



Tercera: Según se recoge en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 6 de abril de 2010 y del expediente remitido a esta Dirección General, la mercantil PROMOCIONES JARAMILLO, S.L, ha incumplido la obligación esencial del Convenio determinado por la falta de inicio material de la obras de urbanización dentro de los plazos fijados en el convenio urbanístico suscrito, todo ello de conformidad con el artículo 110.3. b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), que establece que "los Programas de Actuación Urbanizadora preverán el inicio de su ejecución material dentro del primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio". Independientemente de este plazo establecido por la Ley y sin entrar a valorar su adecuación al marco normativo, en el presente caso hay que hacer referencia a la Estipulación Tercera del Convenio Urbanístico, en la que el Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro de los cuatro años siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización. La disponibilidad de estos terrenos se entenderá obtenida con la aprobación firme, en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación. No obstante, aunque se le requirió, el proyecto de Reparcelación no fue presentado, al igual que tampoco la documentación solicitada por los técnicos

Acta 6/2010
Página 15 de 16

municipales al objeto de considerar completo el soporte documental relativo al Proyecto de Urbanización, lo que ha supuesto la total paralización del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-VCAR. Interrumpido el programa, presenta escrito en el que expone *"que siendo el agente urbanizador y no habiendo iniciado las obras de urbanización, solicita el archivo del expediente y la devolución del aval prestado"*, así el TRLCAP de aplicación supletoria establece en su artículo 264 j) como causa de resolución, entre otras, "el abandono, la renuncia unilateral, así como el incumplimiento por el concesionario de sus obligaciones", lo que puede inferirse del expediente remitido a esta Dirección General de Urbanismo.

Aug

En definitiva, el Agente Urbanizador tiene el deber de ejecutar el Programa en los términos concretados en el Convenio Urbanístico y en la ley. La prestación de la garantía es requisito necesario para la eficacia del Programa, en la medida que responde de todos los compromisos asumidos en el mismo. En el mencionado Convenio, suscrito entre el Ayuntamiento de Ciudad Real y el Urbanizador, en la Estipulación Quinta, de materia de garantías, se establece la constitución del aval para el caso de resolución de la adjudicación o de ejecución defectuosa o incorrecta.

Cuarto: Corresponderá por tanto, al Ayuntamiento de Ciudad Real la resolución de la adjudicación y la determinación de las consecuencias y la situación resultante de la cancelación de la programación, según las estipulaciones contenidas en la proposición jurídico-económica y en el convenio urbanístico firmado para la ejecución del referido PAU, siendo de aplicación lo dispuesto en los preceptos de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

CP

Quinto: En cuanto a los efectos de la resolución, el artículo 113 de la LCAP señala que el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida de la garantía, señalándose que el contratista deberá indemnizar a la Administración por los daños y perjuicios ocasionados, haciéndose efectiva en primer término sobre la garantía constituida sin perjuicio de la subsistencia de responsabilidad del contratista si la cantidad excediese de la garantía incautada."

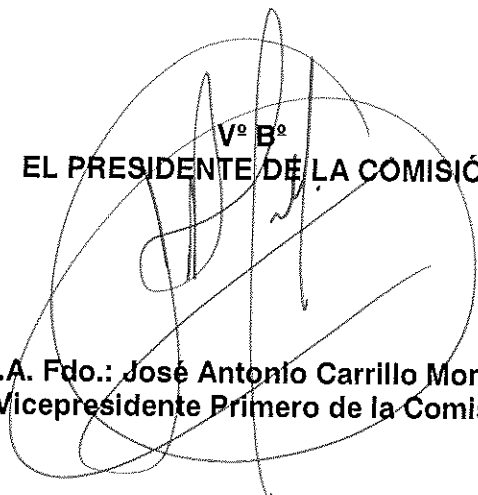
11.-Ruegos y preguntas



Acta 6/2010
Página 16 de 16

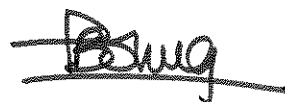
Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Presidencia de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas.

El Presidente de la Comisión, no formulándose ningún ruego ni pregunta sobre asuntos propios de la Comisión Regional, levanta la sesión siendo las once y cuarenta y dos minutos del día 25 de octubre de dos mil diez.


Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo.: Paula Botija Polo