

ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 28 DE JULIO DE 2010

Acta 3/2010
Página 1 de 25

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. David Monescillo Jara.
Jefe de Sección de Evaluación Ambiental.
- Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio Cultural.
Representado por D. Álvaro Ruiz de la Torre. Técnico Arquitecto.
- 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 Dña. M^a Luisa Barroso Hervás. Jefa de Sección de Sanidad Ambiental.
- Ilmo. Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo. D. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda.
- 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. Irene González Péculo. Jefa de Sección de Tratamiento de Agua.

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 **28 de julio 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 5/2010
Página 2 de 25

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 14 de junio de 2010.
2. Programa de actuación urbanizadora del sector PP-11.1, ampliación del polígono industrial, del Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
3. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), sobre determinaciones de ordenación detallada en suelo rústico. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
4. Modificación Puntual nº 4 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca). Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).
5. Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para legalización de nave de uso agrícola en el polígono 92, parcela 218, paraje Fuente del Charco, del término municipal de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
6. Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-1.1, bosque mediterráneo autóctono, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para adecuación y ampliación de bodega en el polígono 85, parcela 25, finca Los Llanos, del término municipal de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
7. Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección extractiva del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, para la implantación de un centro de clasificación y homogeneización de residuos en el polígono 29, parcela 38, finca Cañete, del término municipal de Toledo, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
8. Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de protección, para la realización de obras de reparación de cubierta, promovida por Inversiones y Explotaciones Los Ojos de San Jorge S.L., en una vivienda unifamiliar, situada en la finca Casas Viejas de Arriba, en el Km 508-509 de la Carretera de Barrax, en el

Acta 5/2010
Página 3 de 25

término municipal de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).

9. Calificación Urbanística en suelo rústico para instalación de lavadero de automóviles de dos pistas en el área de servicio de la carretera CM-412, p.k. 41.7, en el polígono 42, parcela 17, del término municipal de Pozuelo de Calatrava (Ciudad Real). Informe según el artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).

Ponente

10. Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de un área de servicio, con estación de servicio, motel, cafetería-restaurante, salón de banquetes y salón de juegos, en el pk. 33,000 de la carretera CM-3111 de Sotuélamos a Socuéllamos, en el término municipal de Villarrobledo (Albacete). Informe según el artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).

11. Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Nº 17 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

12. Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Nº 45 "C/ del Oro" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

C

13. 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 14 de junio 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 14 de junio 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.

Por solicitud de la Ponente Dña. Virginia Cavia Cuesta y debido a un problema informático se comienza por el punto 3 del Orden del Día, y posteriormente se retoma el Punto 2.

Acta 5/2010
Página 4 de 25

2.- Programa de actuación urbanizadora del sector PP-11.1, ampliación del polígono industrial, del Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 12:56 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.

 Con fecha 12 de julio de 2010 se recibe en esta Dirección General de Urbanismo el expediente subsanado del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector PP-11.1 del POM de Toledo promovido por la Empresa Pública Regional de Suelo y Vivienda de Castilla-La Mancha S.A., ERES, para ser informado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, según los artículos 37 del Texto Refundido de la LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento, en virtud del artículo 110.5.b) del TRLOTAU.

El Sector PP-11 definido en el POM de Toledo se localiza al este de la ciudad, colindando por el oeste con el actual Polígono Industrial, en terrenos situados en el entorno de la carretera N-400 Madrid-Aranjuez, al sur de la línea férrea AVE Madrid-Toledo.

 El Objeto es la gestión y desarrollo de una parte del suelo delimitado por el POM de Toledo como Sector "PP-11 Ampliación de Polígono Industrial", denominando al sector objeto de ordenación de detalle por este Plan Parcial de Mejora Sector PP-11.1. El Sector PP-11 queda por lo tanto dividido en dos. El resto del sector originario no desarrollado mediante el presente Plan Parcial pasa a denominarse PP-11.2.

Interviene el representante de la Dirección General de Patrimonio para hacer dos puntualizaciones, en primer lugar visto el informe de intervención arqueológica elaborado en relación con el proyecto de referencia, previamente a la presentación y aprobación del proyecto de urbanización se deberá realizar la excavación arqueológica en área del sector del yacimiento Calabazas Altas situado en el ámbito del Plan Parcial y, en segundo término, respecto de las obras de urbanización así como las de edificación que se desarrollen en todo el ámbito del Plan Parcial, estarán sometidas al control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos (extracción o aporte) generados por la obra civil, por parte de un arqueólogo expresamente autorizado por la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Toledo.

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

Acta 5/2010
Página 5 de 25

“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 el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector PP-11.1, Ampliación del Polígono Industrial del POM de Toledo.

Previamente a la aprobación definitiva por el Consejero, se deberá corregir el tipo del Impuesto del Valor Añadido y remitir tres copias de la documentación tanto en papel como en soporte informático.

 Así mismo, se observa que los costes de las obras de urbanización que aparecen en la proposición jurídico-económica no se corresponden con los que se estiman en el Anteproyecto de Urbanización, que han sido trasladados a su vez al Plan Parcial de Mejora. Se indica que es en la proposición donde se regulan las relaciones con los propietarios de los terrenos y que, en todo caso, los gastos se deberán ajustar en el Proyecto de Reparcelación y en las cuotas de liquidación correspondientes.

Por último, señalar que, la modificación estructural del Plan de Ordenación Municipal que supone la división del Sector PP-11 en dos sectores, deberá recogerse en el documento refundido que debe redactar el Ayuntamiento de Toledo, en cumplimiento de la Orden de 6-11-2008, publicada en el DOCM de 11 de noviembre de 2008, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, sobre subsanación de las deficiencias apreciadas en la Orden de 26 de marzo de 2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Toledo.”

 3. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), sobre determinaciones de ordenación detallada en suelo rústico. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).

A las 12:52 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 objeto de la presente modificación puntual del PGOU de Alcázar de San Juan es la actualización de determinaciones que afectan a la ordenación detallada en las zonas de ordenación 9.7 (Regadíos entre viñas), 9.8 (Regadíos pedregosos) y 9.9 (Regadíos IRYDA) de suelo rústico protegido, de manera que se permita superar las alturas y plantas establecidas en el PGOU *en atención a las características técnicas específicas, singulares y potenciales de su uso*, para el uso e instalaciones de aprovechamiento de energías renovables, basándose en la excepcionalidad incluida en los artículos 55.2.c) del TRLOTAU y 16.2.c) del Reglamento de Suelo Rústico.

Acta 5/2010
Página 6 de 25

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 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 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real) sobre actualización de determinaciones de ordenación detallada en suelo rústico, si bien, previamente a la aprobación definitiva por el Consejero, se deberán remitir tres copias de la documentación, tanto en papel como en soporte informático, debidamente diligenciadas de aprobación inicial corregidas respecto a las siguientes observaciones:



▪ Tanto en el certificado del Acuerdo de aprobación inicial del expediente administrativo como en los apartados 2.3 (descripción física del ámbito afectado por la modificación) y 3.2 (descripción de la modificación propuesta) del documento técnico se hace referencia únicamente a las zonas 9.7 y 9.8 como ámbitos afectados por la modificación, mientras que el párrafo que se añade al artículo 3.3.4.1, según se recoge en el mismo documento técnico mencionado, incluye también la zona 9.9 como ámbito de aplicación de la modificación planteada. Por tanto, se debe concretar si efectivamente la modificación puntual afecta a las tres zonas 9.7, 9.8 y 9.9, o sólo a las dos mencionadas tanto en la memoria como en el certificado del acuerdo de aprobación, y corregir la documentación que proceda en su caso.



▪ Respecto al plano aportado, además de la falta de claridad y definición del mismo, se observa que no han sido actualizados los parámetros recogidos en éste respecto a lo planteado en la modificación puntual, de manera que en las zonas 9.7 y 9.8 sigue indicándose como altura máxima edificable 6 m/ 2 plantas, sin incluir la excepción que precisamente recoge la modificación puntual objeto de este informe ni, al parecer, la modificación puntual del PGOU aprobada definitivamente en C.P.U. de 10 de abril de 2006. Por tanto, se deben aclarar estas cuestiones y corregir, en su caso, la documentación afectada por las mismas.

▪ Se debe aportar la documentación refundida de acuerdo a la modificación puntual debidamente diligenciada de aprobación inicial, esto es, las páginas de las normas urbanísticas donde aparece el artículo 3.3.4.1, con la nueva redacción del mismo, y los planos correspondientes debidamente actualizados, con el fin de reemplazar la antigua documentación.”

Acta 5/2010
Página 7 de 25

4.- Modificación Puntual nº 4 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca). Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).

La ponente D^a Virginia Cavia Cuesta a las 13:20 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.

La Modificación Puntual nº 4 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca) tiene por objeto:

- La creación de suelo urbano de reserva de uso residencial, dotacional e industrial, en áreas que se prevén de inmediato crecimiento.
- Recoger la apertura o modificación de viales en suelo urbano consolidado.
- Reclassificar como Suelo Urbano Consolidado ámbitos de Suelo Urbano de Reserva en los que "se ha ejecutado la urbanización y edificación".
- Unificar los tres grados de la Ordenanza 3º al ser "absolutamente mayoritaria la demanda de las parcelas más pequeñas".

Respecto a la reclasificación como suelo urbano consolidado de ámbitos de suelo urbano de reserva en los que ya se ha ejecutado la urbanización, se observa que en la Zona de Servicios Rural (ámbito 5-A) dicha urbanización se ha llevado a cabo de manera diferente a la propuesta en el planeamiento vigente (Modificación Puntual 3), por lo que la presente innovación comporta la legalización de esta actuación irregular en particular. Por tanto y en virtud de los artículos 39.5 del TRLOTAU y 120.3 del Reglamento de Planeamiento, el expediente requiere previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo respecto a este ámbito concreto.

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 39.5 del TRLOTAU, 120.3 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra k) 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 nº4 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de San Lorenzo de la Parrilla (Cuenca) debido a que la regulación de la actuación contempla los estándares de calidad urbana establecidos legalmente.

Acta 5/2010
Página 8 de 25

No obstante, para su aprobación definitiva se deberá aportar el documento completo debidamente diligenciado de aprobación inicial y subsanado de acuerdo a las siguientes observaciones:

- En el plano refundido de la Ordenación Estructural figura como ordenanza de aplicación en el ámbito 3 la ordenanza 2ª, cuando en realidad es de aplicación la ordenanza 1ª.

- En la página 4 de la memoria justificativa asigna a la calle de San Sebastián la ordenanza 2ª en lugar de la ordenanza 1ª.

- En la ficha de la ordenación propuesta para el ámbito 5-A, pone "total S.U.R" cuando se está reclasificando como S.U.C.



Asimismo, a la espera de recibir el informe solicitado por la Dirección General de Urbanismo el 19 de julio de 2010 a la Administración titular de la carretera CM-2117 respecto a la nueva documentación aportada, se indica que, en caso de que las hubiera, deberán cumplirse las prescripciones recogidas en el mismo.

Se recuerda asimismo que el requerimiento de la legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador (art.179 del TRLOTAU)."

5.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para legalización de nave de uso agrícola en el polígono 92, parcela 218, paraje Fuente del Charco, del término municipal de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).



Siendo las 12:21 horas, la ponente Dª 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.

El objeto del presente informe, incoado a instancia de AGROPECUARIA GONZÁLEZ SL, es la calificación urbanística en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección agrícola, CP-3, del PGOU de Albacete, para la legalización de una nave de uso agrícola situada en la parcela 218 del polígono 92 del paraje Fuente del charco, en el término municipal de Albacete.

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

Acta 5/2010
Página 9 de 25

“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 para legalización de nave de uso agrícola en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección agrícola, CP-3, en la parcela 218, polígono 92, paraje Fuente del charco, de Albacete, ya que el uso para el que se solicita la misma está expresamente permitido por el planeamiento urbanístico aplicable (arts. 61 del TRLOTAU y 12 del RSR) y, según proyecto, se cumplen el resto de los requisitos legalmente exigibles.

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



6.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-1.1, bosque mediterráneo autóctono, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para adecuación y ampliación de bodega en el polígono 85, parcela 25, finca Los Llanos, del término municipal de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).

A las 13:25 horas continúa la sesión, con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de Dª Virginia Cavia Cuesta.

El objeto del presente informe, incoado a instancia de DEHESA LOS LLANOS S.L., es la calificación urbanística para la adecuación de instalación existente y ampliación de bodega, en la parcela 25 del polígono 85, en la finca Los Llanos, de Albacete.

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

Acta 5/2010
Página 10 de 25

"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 Especial Protección CP-1.1, bosque mediterráneo autóctono, para adecuación de instalación existente y ampliación de bodega, en la parcela 25 del polígono 25, finca Los Llanos, de Albacete ya que el Plan General vigente del municipio de Albacete permite expresamente en el suelo no urbanizable protegido CP-1.1 (bosque mediterráneo autóctono) los usos agrícolas y forestales (art. 3.4.8) y la bodega objeto de la calificación urbanística es un uso vinculado a la explotación agrícola de la parcela, por lo que se da cumplimiento a los artículos 61 del TRLOTAU y 12 del Reglamento de Suelo Rústico.

[Handwritten signature]

No obstante se observa que, respecto al visado favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de 09-03-2009, y con el fin de comprobar que el mismo se refiere tanto a la "adecuación de instalaciones para bodega" como a la "ampliación" de la misma, la Dirección General de Urbanismo ha solicitado informe al respecto a la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura de Albacete, con fecha de salida 22-07-2010. A la espera de recibir el mismo, se indica que, de no estar incluida la "ampliación" en el visado favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de 09-03-2009, deberá solicitarse y obtenerse dicho visado favorable respecto a la ampliación de bodega.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de todos los informes o resoluciones favorables pertinentes (artículo 63.1.2º del TRLOTAU), así como al cumplimiento de todas las prescripciones recogidas en los distintos informes sectoriales y en particular, en la Resolución de 16-03-2009 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Albacete, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

[Handwritten mark]

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Exigir 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).

Acta 5/2010

Página 11 de 25

- 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."

7.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección extractiva del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, para la implantación de un centro de clasificación y homogeneización de residuos en el polígono 29, parcela 38, finca Cañete, del término municipal de Toledo, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).

[Handwritten signature]

Siendo las 13:30 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.

El objeto del presente informe es la Calificación urbanística en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Extractiva para la implantación de un centro de clasificación y homogeneización de residuos.

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 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 Especial Protección Extractiva para la implantación de un centro de clasificación y homogeneización de residuos.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a las que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- 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.

Acta 5/2010

Página 12 de 25

- 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, entre otros, el del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias si fuera preceptivo, en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.”

8.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de protección, para la realización de obras de reparación de cubierta, promovida por Inversiones y Explotaciones Los Ojos de San Jorge S.L., en una vivienda unifamiliar, situada en la finca Casas Viejas de Arriba, en el Km 508-509 de la Carretera de Barrax, en el término municipal de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).

Siendo las 13:32 horas, la ponente D^a 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 Ayuntamiento de Albacete remite a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el expediente de “Calificación Urbanística” de “Obras de reparación de cubierta y solado” en una vivienda unifamiliar, situada en la finca denominada “Casas Viejas de Arriba”, en el Km 508-509 de la carretera de Barrax, en el término municipal de Albacete, para su autorización en virtud de lo establecido en el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1 del Reglamento de Suelo Rústico).

Las obras que se pretende realizar consisten en: la reparación de la cubierta y del solado, de una edificación destinada a vivienda unifamiliar, en el término municipal de Albacete. Se trata de una actuación de las señaladas en el artículo 11.5.c. del Reglamento de Suelo Rústico realizadas en una edificación de uso residencial unifamiliar de las recogidas en el artículo 11.2 del mismo Reglamento.

La parcela sobre la que se pretenden realizar las obras señaladas en el párrafo anterior tiene una superficie de 3.179.483 m² y esta clasificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete como Suelo No Urbanizable Protegido por su alto valor agrícola (C.P. 3).

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

Acta 5/2010
Página 13 de 25

Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística solicitada para la realización de obras de reparación de cubierta y solado en una vivienda unifamiliar, situada en la finca denominada "Casas Viejas de Arriba", en el Km 508-509 de la carretera de Barrax, en el término municipal de Albacete.

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



9- Calificación Urbanística en suelo rústico para instalación de lavadero de automóviles de dos pistas en el área de servicio de la carretera CM-412, p.k. 41.7, en el polígono 42, parcela 17, del término municipal de Pozuelo de Calatrava (Ciudad Real). Informe según el artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).

A las 13:25 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.

El objeto del presente informe es la calificación urbanística para instalación de lavadero de automóviles de dos pistas en el polígono 42, parcela 17, carretera CM-412, p.k. 41.7, del término municipal de Pozuelo de Calatrava (Ciudad Real), en cumplimiento del artículo 65.2 del TRLOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).

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 los artículos 65.2 del TRLOTAU, 37.5 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

Acta 5/2010
Página 14 de 25

Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística para instalación de lavadero de automóviles de dos pistas en el polígono 42, parcela 17, carretera CM-412, p.k. 41.7, del término municipal de Pozuelo de Calatrava (Ciudad Real), aclarando que dicha calificación se refiere exclusivamente a la instalación del lavadero de automóviles y por tanto, no incluye la estación de servicio ya existente en la parcela.

No obstante, la eficacia de la presente calificación urbanística queda condicionada a la obtención de todos los informes o resoluciones favorables exigibles, y en particular, el informe favorable de la Administración titular de la carretera CM-412, la autorización de la Confederación Hidrográfica correspondiente respecto al abastecimiento de agua para la instalación propuesta y el visado/resolución favorable del estudio arqueológico por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural, lo que deberá ser comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal (art. 63.1.2º del TRLOTAU).

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (art. 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registrales afectadas se corresponden con las parcelas sobre las que recae la calificación urbanística.
- 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).
- 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)
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística."

10.- Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de un área de servicio, con estación de servicio, motel, cafetería-restaurante, salón de banquetes y salón de juegos, en el pk. 33,000 de la carretera CM-3111 de Sotuéllamos a Socuéllamos, en el término municipal de Villarrobledo (Albacete). Informe según el artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).

Acta 5/2010

Página 15 de 25

A las 13:37 horas, continúa la sesión de la Comisión por parte de la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día.

El Ayuntamiento de Villarrobledo remite a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo el expediente de "Calificación Urbanística" para la construcción de una Estación de Servicio, Motel, Cafetería-Restaurante, Salón de Banquetes y Salón de Juegos, en el término municipal de Villarrobledo, Albacete, para su aprobación en virtud de lo establecido en los artículos 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).

Las obras que se pretende realizar consisten en la construcción de una Estación de Servicio, Motel, Cafetería-Restaurante, Salón de Banquetes y Salón de Juegos, integrados en un Área de Servicios de Carreteras. En la parcela nº 30 del polígono 168, situada en el pk 33,000 de la Carretera CM-3111 de Sotuelamos a Socuellamos.

gms

La parcela sobre la que se pretenden llevar a cabo la actuación tiene una superficie de 190.188 m² y esta clasificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete como Suelo Rústico de Reserva.

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:

CP

"De conformidad con los artículos 65.2 del TRLOTAU, 37.5 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 solicitada relativa a los siguientes usos integrados en el Área de Servicio: Estación de Suministro de Combustibles, Cafetería - Restaurante y Motel, y DENEGARLA respecto de: Salón de Banquetes y Salón de Juegos, en aplicación de lo establecido en el artículo 59.3 del Reglamento General de Carreteras, otorgando en consecuencia la calificación urbanística solicitada para los usos autorizados, con las características de las construcciones contenidas en los Proyectos informados, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar licencia.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).

Acta 5/2010

Página 16 de 25

- 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."

11.- Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Nº 17 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

 Siendo las 13:40 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el penúltimo asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El 16 de junio de 2003, la mercantil RESIDENCIAL LOS LLANOS ONCE, S.A., comunicó al Ayuntamiento de Albacete el inicio del procedimiento simplificado de aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular. El Ayuntamiento de Albacete en Pleno de fecha 15 de diciembre de 2003 y, a la vista de los informes emitidos por los Servicios Técnicos y Jurídicos municipales, acordó:

- 
- Aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 17, bajo la forma de gestión indirecta, si bien condicionado a que el Agente Urbanizador, con carácter previo a la firma del Convenio Urbanístico, subsanase los defectos y completase las determinaciones exigidas por los Servicios Técnicos municipales, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo.
 - Adjudicar la ejecución del PAU a la mercantil RESIDENCIAL LOS LLANOS ONCE, S.A, única plica presentada, COMO Agente Urbanizador.
 - Aprobar la propuesta de convenio urbanístico presentado.

Con fecha 10 de marzo de 2005 fue suscrito el convenio de referencia entre el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Albacete. En él se contienen las estipulaciones referidas a los derechos y obligaciones de las partes y, entre ellas, se encuentra la obligación por parte del agente urbanizador de presentar en tiempo (dos meses desde la firma del convenio urbanístico) y forma el preceptivo proyecto de reparcelación; las penalizaciones y responsabilidad del urbanizador por incumplimiento del agente, las indemnizaciones de daños y perjuicios, la efectividad de la garantía prestada y la posible resolución del Programa.

El Proyecto de Reparcelación junto con el certificado de dominio y cargas expedido por el Registrador respecto de las fincas incluidas en el ámbito, fue presentado el 2 de enero de 2006, siete meses después de expirado el plazo concedido al efecto.

Acta 5/2010

Página 17 de 25

Reus

Sobre la base del informe jurídico de fecha 14 de febrero de 2006, en el que se exponía que las fincas denominadas A3 y A13, contenían discrepancias con respecto a la superficie inscrita y la superficie reparcelable que constaba en el proyecto, con fecha 27 de febrero de 2007 el Ayuntamiento requirió al Agente urbanizador la subsanación de los defectos apreciados, contestando el urbanizador el 19 de febrero de 2007, en el sentido "en la finca denominada A3, registral 17853 antes 23060, con una superficie inscrita de 176 m2 está pendiente de inscripción un exceso de cabida, con respecto a la A13 registral 6.936, el Registrador concreta la superficie en 247,50 m2 suspendiendo el exceso de cabida". Tras las alegaciones de otros interesados se emite informe jurídico de fecha 20 de septiembre de 2007 sobre la necesidad de presentar un nuevo proyecto de reparcelación incluyendo las rectificaciones contenidas en el informe. Así el 9 de noviembre de 2007 se reitera la subsanación de deficiencias con la advertencia de caducidad si no cumplía con la obligación de presentar un nuevo proyecto de reparcelación, ajustado a los informes técnicos y jurídicos. El urbanizador presenta un nuevo proyecto de reparcelación el 7 de febrero de 2008, informando el Ayuntamiento que persisten las deficiencias. Visto lo anterior, por Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 17 de febrero de 2009, se aprueban las modificaciones a incluir en el citado proyecto de reparcelación y se requiere al agente urbanizador para que en el plazo de un mes presente nuevo ejemplar con las modificaciones aprobadas. Con fecha 3 de abril de 2009 el Agente Urbanizador interpone recurso de reposición manteniendo que la C/ Reus y los espacios libres que contempla la ficha del PGOU y Estudio de Detalle, no son tales sino fincas de su propiedad con aprovechamiento lucrativo. El Consejo desestima el recurso mediante acuerdo de 9 de julio de 2009, que fue notificado el 24 de julio de 2009, otorgando audiencia con apercibimiento de caducidad y resolución del Programa.

R

El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en su sesión extraordinaria de fecha 24 de noviembre de 2009, adoptó el siguiente Acuerdo:

- Denegar la aprobación del proyecto de reparcelación presentado por el agente urbanizador.
- Declarar la caducidad del expediente de reparcelación y su consiguiente archivo.
- Iniciar el procedimiento para resolver el Programa de Actuación Urbanizadora, previa audiencia del urbanizador y previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Notificado el acuerdo en fecha 28 de diciembre de 2009, la mercantil RESIDENCIAL LOS LLANOS ONCE, S.A., como agente urbanizador, interpuso con fecha 28 de enero de 2010 recurso de reposición contra el mismo

Con fecha 10 de marzo de 2010, la Presidencia de la Gerencia de Urbanismo de Albacete solicita informe de la Comisión Regional como consecuencia de haber iniciado el procedimiento de resolución del PAU de la Unidad de Actuación nº 17 del PGOU de Albacete, en base a lo establecido en el artículo 125 del TRLOTAU, adjuntando expediente administrativo, copia de la documentación técnica y certificación registral de dominios y cargas de las fincas originarias.

Acta 5/2010
Página 18 de 25

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 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 la Gerencia de Urbanismo de Albacete de fecha 10 de marzo de 2010, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 17 del PGOU de Albacete, acordada a favor de la mercantil RESIDENCIAL LOS LLANOS ONCE, S.A, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, y según las siguientes consideraciones:

Primera: 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 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 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.

Acta 5/2010
Página 19 de 25

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 registrarán 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.

Tercera: De acuerdo con el artículo 117 del TRLOTAU, el urbanizador, que podrá ser propietario o no de suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y, según convenio estipulado conforme al artículo 11 del mismo cuerpo legal, en el que se regulan los derechos y obligaciones recíprocas de las partes.

Efectivamente en el Convenio suscrito entre las partes el 10 de marzo de 2005, la Cláusula Octava establece que el agente urbanizador asumirá, entre otros, los siguientes compromisos:

- 
- Asumir, con carácter previo a la publicación de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, el cumplimiento y subsanación de lo indicado en los informes de los técnicos municipales.
 - Presentar en tiempo y forma el Proyecto de Reparcelación (plazo de 2 meses desde la firma del convenio).

Asimismo, en la Cláusula Undécima "Penalizaciones y Responsabilidad del Urbanizador", se establece que podrá dar lugar a la Resolución de la Programación, el retraso en el cumplimiento del plazo de ejecución de las obras de urbanización directamente imputable al urbanizador y el incumplimiento grave por parte del urbanizador. En caso de demora en el cumplimiento de obligaciones del urbanizador se aplicaran las penalizaciones establecidas en la legislación de contratos. La resolución de adjudicación llevará consigo la efectividad de la garantía prestada y la retrocesión de las fincas adjudicadas en retribución al urbanizador a los propietarios originarios.



Cuarta.- De los escritos remitidos por el Ayuntamiento se desprende que el agente urbanizador ha incurrido, de diversas maneras, en incumplimientos de plazos según lo previsto en el convenio urbanístico suscrito como consecuencia de la adjudicación del PAU. Incumplimiento de sus obligaciones que, según el Ayuntamiento, deriva tanto de la presentación de un Proyecto de Reparcelación no ajustado al planeamiento de desarrollo que el mismo urbanizador presentó, como de la negativa a modificar el mismo siguiendo las instrucciones que desde la Administración se le han dado.

Por tanto, dado que los incumplimientos señalados por el Ayuntamiento no están reseñados específicamente como tales dentro de las causas de resolución del convenio de referencia, pues sólo señala explícitamente el retraso en el cumplimiento del plazo de ejecución de las obras de urbanización y el incumplimiento grave por parte del urbanizador, tendrá que ser el Ayuntamiento el que valore si esos incumplimientos tienen la condición de *grave*, según los términos recogidos en el convenio urbanístico, y por tanto, si es aplicable la condición resolutoria que lleva aparejada, todo ello en consideración a lo

Acta 5/2010
Página 20 de 25

establecido en el artículo 207 de la Ley de Contratos del Sector Público (art. 112 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas "Aplicación de las causas de resolución).

Quinta.- No obstante lo anterior, si los incumplimientos derivan de la falta de acuerdo entre el Ayuntamiento y el agente urbanizador, en cuanto a las consideraciones recogidas en el proyecto de reparcelación forzosa presentada por el agente urbanizador, el Ayuntamiento podría tener en consideración la posibilidad de imponer la reparcelación forzosa a la vista de lo previsto por el artículo 95.3 del TRLOTAU.

Reserva

Sexta.- En el caso de que se llevara a efecto, corresponderá por tanto al Ayuntamiento la resolución de la adjudicación, 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, y teniendo en cuenta que según lo dispuesto en su artículo 97.1 y en el 54.10 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre del Gobierno y el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, la resolución del contrato que se acordara por el órgano de contratación requerirá dictamen del Consejo Consultivo, cuando se formule oposición por parte del contratista. En este sentido citar 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, por consiguiente, el cauce procedimental que deberá seguir el Ayuntamiento es el establecido en el artículo 57 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre del Gobierno y el Consejo Consultivo, *"Las Corporaciones Locales de Castilla-La Mancha solicitarán el dictamen del Consejo Consultivo, a través de la Consejería de Administraciones Públicas, cuando preceptivamente venga establecido en las leyes. Igualmente a través del Consejero de Administraciones Públicas podrán solicitar dictamen facultativo cuando así lo acuerde el Pleno de la Corporación Local"*. En todo caso, el procedimiento se deberá ajustar a lo establecido en el artículo 113 del Reglamento General de la LCAP.

Reserva

Séptima.- Por último, a la vista de la documentación que obra en el expediente de referencia, parece que subyace en el fondo un problema de titularidades de varias parcelas o viales afectados por la unidad de actuación entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador. Esta Comisión Regional, como no puede ser de otro modo, no puede entrar a valorar ni puede realizar declaraciones definitivas en orden a la titularidad de los terrenos afectados; si la discrepancia se plantea en el orden a la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios y el proyecto de reparcelación deberá limitarse a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda."

Acta 5/2010
Página 21 de 25

12.- Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Nº 45 "C/ del Oro" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

A las 13:45 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.

 El Pleno del Ayuntamiento de Albacete en su sesión de fecha 25 de marzo de 2004, aprobó la Alternativa Técnica de Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Nº45 "C/ del Oro" del vigente PGOU, comprensivo de Estudio de Detalle y Anteproyecto de Urbanización, adjudicando la ejecución del Programa a la mercantil PROCARVI SIGLO XXI, S.L. Por acuerdo plenario de fecha 24 de febrero de 2005, se autorizó la cesión de la condición de agente urbanizador a favor de la mercantil PUERTA DE CARRETAS, 45, S.L, que se subrogó en la situación jurídica del antiguo agente urbanizador, la mercantil PROCARVI SIGLO XXI, S.L, asumiendo todos los compromisos, garantías, derechos y obligaciones establecidos en su día para este último.

Con fecha 3 de abril de 2007 se suscribió Convenio Urbanístico entre el Agente Urbanizador del PAU de la Unidad de Actuación Nº45 y el Ayuntamiento de Albacete, para formalizar la ejecución de la adjudicación del citado programa. La aprobación se elevó a definitiva mediante Decreto de Alcaldía de fecha 5 de julio de 2007, y se remitió un ejemplar a la Consejería para su inscripción den el Registro de PAUS, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 6 de Agosto de 2007.

 Mediante acuerdo del Consejo de Gerencia de fecha 18 de junio de 2008 se aprobó el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Actuación Nº45 del vigente PGOU, publicándose el 2 de julio de 2008 en el Boletín Oficial de la Provincia y en el periódico el Pueblo de Albacete. Con fecha 25 de julio de 2008 se interpuso recurso de reposición contra la aprobación del citado Proyecto de Reparcelación por parte del Agente Urbanizador del PAU de la U.A Nº45, respecto de la valoración atribuida al 10% de aprovechamiento urbanístico municipal.

En virtud de acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 16 de diciembre de 2008, se estimó el recurso de reposición interpuesto por el Agente Urbanizador de PAU de la Unidad de Actuación Nº45, admitiéndose la valoración del 10% propuesta por el citado Agente Urbanizador, debiéndose rectificar en consecuencia la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la U.A Nº45. La rectificación en el sentido indicado fue requerida al Agente Urbanizador mediante requerimiento de fecha 30 de Diciembre de 2008, habiendo expirado el plazo del mismo el día 27 de abril de 2009. El citado requerimiento condicionaba la expedición del certificado de firmeza del acto administrativo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación Forzosa a la subsanación del defecto indicado, y presentación en

Acta 5/2010
Página 22 de 25

consecuencia de un nuevo documento refundido del Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Actuación N°45 a efectos de su protocolización notarial y posterior inscripción registral. A fecha 26 de febrero de 2010 está pendiente de presentarse dicha documentación.

Con fecha de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete 12 de enero de 2010, Almudena Alarcón Baumbach, actuando en nombre y representación de D^a Pilar Martínez Medrano, propietaria de un 33,7817% del total de la superficie, solicita la incoación del procedimiento para resolver la adjudicación de la condición del agente urbanizador a favor de PUERTA CARRETAS, N°45 S.L, motivada por el incumplimiento de los deberes establecidos en la normativa reguladora urbanística, TRLOTAU y en el propio convenio urbanístico. Además, señala en su escrito que ha intentado recabar información sobre la situación del agente urbanizador habiéndosele comunicado que D. Miguel Tarancón Parres ya no es administrador de la citada mercantil, sin querer facilitarles los datos de los actuales propietarios. Consecuencia de lo anterior, solicitó la oportuna información al registro mercantil y al registro de la propiedad de Albacete, apareciendo en el primero como administrador de la sociedad PUERTA DE CARRETAS N°45 S.L D.José Antonio Moreno Gutierrez, y en el segundo la titularidad de la parcela 1 del Proyecto de Reparcelación a favor de la Caja Rural de Albacete, a consecuencia del embargo practicado por la entidad financiera al Agente Urbanizador. Con el buen fin de que la UA n°45 se ejecute, esa parte también estaría dispuesta a asumir la condición de Agente Urbanizador, en estrecha colaboración con la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, con el objeto de que no hayan más perjuicios.

Intentada la notificación de la Resolución de la Vicepresidencia del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 5 de abril de 2010 a PUERTA DE CARRETAS N°45, S.L, como interesado en el expediente administrativo tramitado por esa Gerencia Municipal de Urbanismo sobre Proyecto de Reparcelación Forzosa de la Unidad de Actuación N°45 "C/ del Oro" del vigente PGOU, se procede de conformidad con lo establecido en el artículo 59.5 de la LRJAP Y PAC a la publicación mediante edicto con fecha 29 de abril de 2010, así como a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Albacete con fecha 30 de abril de 2010. El contenido de la citada resolución se resume básicamente en los siguientes acuerdos:

"Primero: Iniciar procedimiento para cancelar el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación n°45 "C/ del Oro" del vigente PGOU y resolver la adjudicación de su ejecución, previa audiencia al Agente Urbanizador e informe de la Comisión Regional de Urbanismo (actualmente Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo) con los efectos que se determinen en el propio acuerdo. Todo ello al amparo de lo establecido en el art. 125 del TRLOTAU.

Segundo: Declarar la caducidad del expediente de Reparcelación tramitado al efecto, por paralización del procedimiento por causa imputable al interesado, y el consiguiente archivo de las actuaciones administrativas realizadas, de conformidad con lo establecido en el art. 92 de la LRJAP Y PAC."

Acta 5/2010
Página 23 de 25

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 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 el Acuerdo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 17 de marzo de 2010, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Nº 45 “C/ del Oro”, acordada a favor de la mercantil PUERTA DE CARRETAS Nº 45 S.L., estimándose que 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, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore la posibilidad de resolución por mutuo acuerdo, o cualquier otra ajustada 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:

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 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.

Acta 5/2010
Página 24 de 25

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 registrarán 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.

Ampliar

Q

Tercera: Según se recoge en el informe-propuesta del Servicio de Actuaciones Urbanizadoras del Ayuntamiento de Albacete de fecha 8 de marzo de 2010 obrante en el expediente, se han incumplido las obligaciones del Agente Urbanizador PUERTA DE CARRETAS Nº45 S.L, derivadas de la ley y de las estipulaciones del convenio urbanístico, incumplimiento que deriva tanto de la falta de presentación de un proyecto de urbanización, como de la falta de modificación del proyecto de reparcelación siguiendo las instrucciones que desde el Ayuntamiento se han dictado e incumpliendo los plazos para ello, lo que supondría un incumplimiento de 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, de conformidad con el artículo 110.3b) del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (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". Así, según lo dispuesto, en el artículo 111 del TRLCAP, de aplicación supletoria establece en su apartado g), que "son causa de resolución del contrato: el incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales"; lo que puede inferirse del expediente remitido a esta Dirección General de Urbanismo, todo ello unido al cambio de administrador de la sociedad, así como a la información facilitada por la propietaria del 33 ,7817% del total de la superficie, relativa a la titularidad de la parcela 1 del Proyecto de Reparcelación a favor de la Caja Rural de Albacete, a consecuencia del embargo practicado por la entidad financiera al Agente Urbanizador, hacen difícil el cumplimiento de la ejecución de la urbanización.

Cuarto: Corresponderá por tanto, al Ayuntamiento de Albacete 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, y teniendo en cuenta que según lo dispuesto en su artículo 97.1 y en el 54.10 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre del Gobierno y el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, la resolución del contrato que se acordara por el órgano de contratación requerirá dictamen del Consejo Consultivo, cuando se formule oposición por parte del contratista. En este sentido citar STS (Sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección 5) RJ 2008/1881 de 5 de febrero y de 6 de

Acta 5/2010
Página 25 de 25

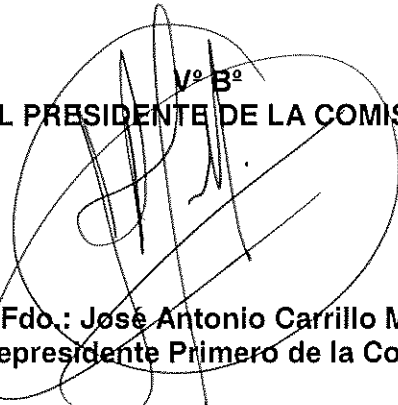
junio de 2007 RJ 2007/4829, en las que se señala que la ejecución urbanística concedida por el Ayuntamiento al agente urbanizador reúne las características de una obra pública y tiene la naturaleza propia de un contrato de obras y habrá de respetar los principios de la LCAP, por consiguiente, el cauce procedimental que deberá seguir el Ayuntamiento es el establecido en el artículo 57 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre del Gobierno y el Consejo Consultivo, "*Las Corporaciones Locales de Castilla-La Mancha solicitarán el dictamen del Consejo Consultivo, a través de la Consejería de Administraciones Públicas, cuando preceptivamente venga establecido en las leyes. Igualmente a través del Consejero de Administraciones Públicas podrán solicitar dictamen facultativo cuando así lo acuerde el Pleno de la Corporación Local*". En todo caso, el procedimiento se deberá ajustar a lo establecido en el artículo 113 del Reglamento General de la LCAP."

13.- Ruegos y preguntas.

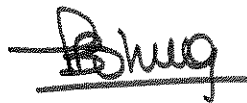
Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Presidencia de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas.

El Presidente de la Comisión, no formulándose ningún ruego ni pregunta sobre asuntos propios de la Comisión Regional, levanta la sesión siendo las trece y cincuenta y cinco minutos del día 28 de julio de dos mil diez.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN


EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

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



Fdo.: Paula Botija Polo