

**ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 19 DE MARZO DE 2012**

Acta 1/2012

Página 1 de 36

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

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

VOCALES:

- Sr. Director General de Coordinación y Administración Local. D. José Julián Gómez-Escalonilla Tenorio.

-Sr. Director General de Infraestructuras y Desarrollo Rural. Representado por D. Ángel Jesús González Santos. Jefe de Servicio de Explotaciones.

- Sra. Directora General de Calidad e Impacto Ambiental. Representada por D. José María Michelen García. Jefe de Servicio de Medio Ambiente Industrial.

-Sra. Secretaria General de Educación, Cultura y Deportes. Representada por D. Fernando Pérez González. Arquitecto Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obras.

- Sr. Director General de Cultura. Representado por D. Álvaro Ruiz de la Torre. Arquitecto del Servicio de Patrimonio.

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

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

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

- Sr. Director Gerente de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. Representado por Dña. Ana Belén López Jiménez. Jefa de Servicio Regional de Obras Hidráulicas.

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

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

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

- Representantes en materia de ordenación territorial y urbanística. D. Serapio Cabañas Páez y D. Tomás Marín Rubio.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. D. Nicolás Conde Flores.

PONENTE:

- Dña. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell. Jefa de Servicio de Asistencia y Apoyo Técnico Urbanístico.

- D. Tomás Saura Aparici. Arquitecto. Jefe de Sección Técnica del Servicio de Planeamiento Municipal.

- Dña. Raquel Bonilla Cacho. Arquitecta. Jefa de Sección Técnica del Servicio de Planeamiento Municipal.

- Dña. Paula Botija Polo. Técnico Superior Jurídico del Servicio de Planeamiento Municipal.

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas treinta y cuatro minutos, del día **19 de marzo de 2012**, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

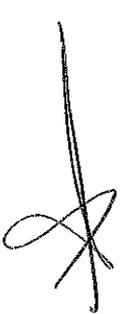
Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La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



Acta 1/2012
Página 2 de 36

ORDEN DEL DÍA

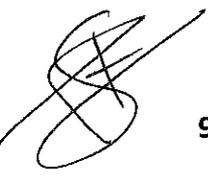
- 
1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 25 de noviembre de 2011.
 2. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de las Unidades de Actuación denominadas UA-7 y 37 "Ampliación de Santa Teresa", del Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento).
 3. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Área Industrial en el Recinto del Antiguo Mercado Nacional de Ganado" de Talavera de la Reina (Toledo). Modificación del Sistema de Equipamientos Generales. Informe según el artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 del Reglamento de Planeamiento).
 4. Modificación Puntual de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, en las parcelas situadas en la Plaza de San Esteban, 1, y en la Calle Benito Chávarri, 2, de Guadalajara. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento).
 5. Modificación Puntual nº 34 *bis*, de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de adaptación a la densidad poblacional. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento).
 6. Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector único del Área de Reparto Villa-Román IV, del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, promovido por el Ayuntamiento. Informe según los artículos 38.3, 39.3 y 110.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento).
 7. Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para construcción de nave agrícola, en el Polígono 24, parcela 10069, en Tinajeros, 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].



Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para vallado de parcela, en



Acta 1/2012
Página 3 de 36



el Polígono 82, parcela 132, en Santa Ana, 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].

9. Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para legalización de construcciones agrícolas y nueva construcción de nave agrícola, en el Polígono 81, parcela 269, en Santa Ana, 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].

10. Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "Higuericas" del Plan de Ordenación Municipal de Hellín. Informe según el artículo 125 del TRLOTAU (169 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística).

11. Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4.1 "Cerro de la Horca" del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Informe según el artículo 125 del TRLOTAU (169 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística).

12. Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "Las Villas", del término municipal de Villarrubia de los Ojos (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del TRLOTAU (169 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística).

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 25 DE NOVIEMBRE DE 2011.

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

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 25 de noviembre de 2011, cuyos ejemplares han sido proporcionados a cada uno de los miembros de la Comisión, que se aprueba en sus propios términos, y sin ninguna objeción, dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día, que son



Acta 1/2012
Página 4 de 36



expuestos, actuando como ponentes personas en ejercicio de Jefatura de Servicio y otros ponentes designados, adscritos todos ellos a la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.D) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DENOMINADAS UA-7 Y 37 "AMPLIACIÓN DE SANTA TERESA", DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE TOLEDO. INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 38.3 Y 39.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (139.2 Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

Siendo las 10:35 horas, el ponente D. Tomás Saura Aparici comienza la explicación del segundo punto del orden del día haciendo una exposición sobre la descripción del objeto del proyecto, de la tramitación del expediente y de la ordenación urbanística propuesta, apoyando sus explicaciones sobre una proyección en versión digital de documentación gráfica del proyecto. En este punto del orden del día se incorporan a la sesión D. Javier de la Villa Albares y D^a Ana Belén López Jiménez.



El expediente precisa informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU), por modificar la ordenación estructural y las zonas verdes previstas en el Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

El presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) promovido por el Ayuntamiento de Toledo tiene por objeto la modificación de la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal, del ámbito de las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado denominadas UA-7 y 37 "Ampliación de Santa Teresa", en lo concerniente a modificar levemente la delimitación de dichas unidades, y modificar la consideración como sistema general de viarios, otorgándoles la consideración de viario local, a determinados viales, con ajuste de la anchura del sistema general viario, ampliándolos hasta los límites del Yacimiento Arqueológico de la Vega Baja, declarado Bien de Interés Cultural; resultando, de las modificaciones descritas, un incremento de aprovechamiento lucrativo total.

Asimismo la ordenación urbanística contenida en el PERIM tiene por objeto la modificación de la ordenación detallada, en lo que se refiere a la redistribución de las parcelas destinadas a localizar el aprovechamiento lucrativo y las reservas de suelo de zonas verdes y equipamientos de sistemas locales, así como un diferente trazado de la red viaria interior.



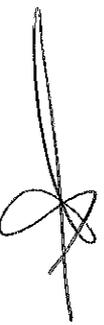
Acta 1/2012
Página 5 de 36



Además, el PERIM incluye un ajuste de los estándares correspondientes a las reservas de suelo para dotaciones públicas de sistemas locales, incrementándolos respecto de los exigidos en la normativa vigente, distribuyéndolos de distinto modo a como se establece en las fichas de gestión del POM, y se prevén reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos, así como reserva de plazas de titularidad privada, cumpliendo sobradamente los estándares mínimos.

Finalizada la exposición del asunto por el Ponente, el Sr. Vicepresidente de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo reitera las consecuencias jurídicas, puestas de manifiesto en el informe técnico, en el caso de estimación de los recursos de casación formulados contra las Sentencias estimatorias de la anulación del Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

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



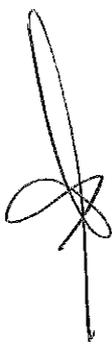
“PRIMERO: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.3 del TRLOTAU, 139.2 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME VINCULANTE sobre el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la UA.7 y 37 “Ampliación de Santa Teresa”, en relación con la modificación de la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, en el que se incluyen las siguientes observaciones, de conformidad con las consideraciones del informe técnico que determina que con carácter previo a la aprobación definitiva:

1. El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la UA.7 y 37, de acuerdo con lo establecido en el artículo 121.4 del Reglamento de Planeamiento, deberá contener la documentación gráfica del POM, afectada por las modificaciones contenidas en el Plan, refundida de acuerdo con dichas modificaciones. Entre otros, se deberán aportar los siguientes documentos refundidos:
 - Plano 2.2-b. Sistemas Generales y pasillos medioambientales.
 - Plano 2.2-d. Ámbitos de planeamiento en suelo urbano.
 - Plano 2.2-e. Intervenciones en viario.
 - Plano 2.2-f. Zonas verdes, espacios libres y dotaciones.

Acta 1/2012
Página 6 de 36

- Plano 3.1. Estructura urbana.
- Plano 3.2. Jerarquía viaria.
- Plano 4. Ordenación Estructural. Hoja nº 17.
- Plano 7. Ordenación Detallada. Hojas nº 17.2, 17.6 y 17.7

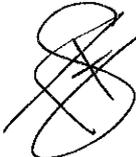
- 
2. Dado que el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la UA 7 y 37 determina que los sistemas generales de red viaria denominados V-74 (SG-DC-74) y V-75 (SG-DC-75) en el POM de Toledo, pasan a tener la consideración de sistemas locales en los tramos interiores a la UA 37 y que, además, se suprime la adscripción a dicho ámbito de los tramos exteriores, es preciso que se determine el sistema de obtención y ejecución de estos sistemas generales resultantes, que figuran como SG-DC-74 y SG-DC-75 en los planos de ordenación detallada del PERIM.
 3. La ejecución del PERIM, una vez aprobado definitivamente, supone la transformación de las parcelas que actualmente se usan como aparcamiento público, sin que el Plan prevea ninguna medida para compensar la pérdida de espacios de aparcamiento público actualmente existentes. Por lo tanto, aunque el PERIM cumple sobradamente las reservas mínimas de plazas de aparcamiento públicas y privadas exigidas en la legislación vigente, con el fin de dar solución al problema que puede surgir por la pérdida de los espacios de aparcamiento citados, junto con el incremento en la demanda generada por los nuevos equipamientos terciarios previstos en el PERIM, sería recomendable que el Plan incluyera las medidas precisas para compensar la pérdida de los actuales aparcamientos públicos.
 4. Con independencia de lo anterior, a la vista de la situación jurídica en que se encuentra el POM de Toledo, como consecuencia de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Albacete no firmes que anulan el acuerdo de su aprobación definitiva y de los recursos de casación interpuestos ante el Tribunal Supremo por el Ayuntamiento y la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, al día de la fecha pendientes de resolver, y del informe realizado por el Gabinete Jurídico de la Junta, se hace constar que en el caso de que el Tribunal Supremo confirmara la anulación del POM, los instrumentos de desarrollo que dependen de su vigencia perderían la justificación de validez de la que traen causa, con los efectos que les corresponda a cada uno de ellos, según el estadio en que se encuentre su desarrollo.



No obstante, corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, la aprobación definitiva del PERIM y, por tanto, la adopción de la mejor decisión ajustada a derecho sobre la base de la doctrina del Tribunal Supremo para estos casos.



Acta 1/2012
Página 7 de 36



SEGUNDO: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME FAVORABLE respecto a la modificación de la zonificación de las zonas verdes, por considerar justificado el mantenimiento y mejora de los estándares de zonas verdes así como el interés público de la modificación propuesta, acordando la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para que proceda a emitir el dictamen preceptivo.”

3.- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA “ÁREA INDUSTRIAL EN EL RECINTO DEL ANTIGUO MERCADO NACIONAL DE GANADO” DE TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO). MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS GENERALES. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 38.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (139.2 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

Siendo las 10.55 horas, el Sr. Vicepresidente da la bienvenida a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo al Alcalde de Talavera de la Reina, recientemente designado vocal de esta Comisión, en representación de la Federación Española de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.



El Sr. Gonzalo Lago Viguera, responde señalando que el asunto que seguidamente se va tratar es una cuestión relativa a la Ciudad de la que es Alcalde, excusando, por ello, su presencia; procediendo seguidamente a retirarse de la sesión, abandonando la sala.

A continuación la Ponente D^a Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, procede a la exposición del punto tercero del orden del día, pasando a la descripción del objeto del proyecto, de la tramitación del expediente, así como la procedencia de la misma al tratarse de un ámbito urbanizado, y con explicación de la ordenación urbanística propuesta y conclusión, sobre la base de una proyección en versión digital de documentación gráfica del proyecto. Asimismo, se desarrolla en su exposición y motiva, sobre la base de las consideraciones expuestas en los informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente, la contestación a la alegación presentada ante la Consejería de Fomento, y la justificación del cumplimiento de los artículos 41.3.a) y 39 del Texto Refundido de la LOTAU.

El expediente precisa informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.3 del TRLOTAU (139.2 del



Acta 1/2012
Página 8 de 36

Reglamento de Planeamiento de la LOTAU), por modificar la ordenación estructural prevista en el Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina.



El objeto de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora es modificar el uso urbanístico de una parcela dotacional incluida en el Sistema General de Dotaciones y Equipamientos Comunitarios en la categoría de Servicios Urbanos del Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina, en la que se ubica el Mercado Nacional de Ganados, encontrándose en trámite de desafectación, que actualmente ha caído en desuso y tiene un alto coste de mantenimiento, con la posibilidad de llevar a cabo esta actividad cuando fuera necesario en el recinto ferial, a fin de destinarla a uso industrial, estableciendo las correspondientes determinaciones de la ordenación estructural y detallada que permitan su nuevo uso.

Se pone de manifiesto por la Ponente en la exposición que resulta preciso el informe de carreteras del Ministerio de Fomento, existiendo informe previo de la Demarcación de Fomento, que lo remite a la Dirección General de Carreteras, por lo que se establece como condicionante la obtención de informe favorable de dicho organismo.



Asimismo la Ponente significa que normalmente los Sistemas generales se establecen sin perjuicio de la clasificación del suelo, hallándose éste totalmente ejecutado con los servicios necesarios para ser considerado suelo urbano (art. 45 TRLOTAU), con independencia de las líneas de los planos del suelo. Al respecto, indica además que el Ayuntamiento alega que se trata de un suelo urbano consolidado, con base a los servicios del suelo, contándose, para su constatación, con visita de inspección técnica de la Consejería de Fomento. Asimismo, señala, a modo de comparación, que sobre los planos del POM hay también unas naves industriales, colindantes con la Autovía, de menor tamaño que el ámbito del Mercado de Ganados, que constan como suelo urbano.

Se fundamenta por la Ponente que se trata de un Sistema General de dotaciones y equipamientos comunitarios y no tiene carácter de equipamiento colectivo, ya que el uso no está relacionado con los servicios que demanda la población residente, por tanto, la regla del artículo 41.3.a) del TRLOTAU no está afectada, de ahí que la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial lo admitiera a trámite.

Indica que el objeto del PERIM es modernizar el uso urbanístico de los terrenos, dado que el equipamiento ha caído en desuso (no tiene rentabilidad económica), por lo que se aprovecha el Patrimonio Municipal del Suelo para destinarlo a otro uso urbanístico de reconocido interés social (el industrial), con base al principio de sostenibilidad económica.



Acta 1/2012
Página 9 de 36



Seguidamente se pasa a la explicación de la ordenación propuesta, sobre la base de proyección gráfica digital de planos, señalando que se produce aumento del aprovechamiento lucrativo, con la correspondiente reserva de zonas verdes, indicando la necesidad de corrección de los planos, ya que al incluirse en el PERIM, ya no es suelo urbano consolidado sino suelo urbano no consolidado, y expone como conclusión que el informe es favorable condicionado a los puntos expuestos en el informe técnico.

Tras la exposición, se inicia debate del asunto con la intervención de D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda, en el que plantea consulta sobre la zona verde pegada a la Autovía, indicando que, a simple vista le parece estrecha y que afecta a la ordenación estructural, preguntando los usos que deben establecerse legalmente en esa zona. La Ponente le aporta físicamente plano de ordenación detallada para su comprobación, contestando que la zona verde cumple el diámetro mínimo en otros puntos, que el ámbito ya figuraba delimitado en el Plan y que se señala en los planos la línea límite de edificación que se superpone a la parcela industrial, existiendo también un aparcamiento. Explica que en esa zona la ley dice que se destinará a usos que no comporten edificación, por lo que no podrá ocuparse, indicándose que se ha condicionado el informe a la obtención del informe favorable de carreteras. Señala también que lo que es estructural es la zona de servidumbre.



Por su parte, D^a María de los Ángeles Jerónimo de Paz, señala que se modifica una zona de equipamiento general pública por una zona industrial privada. A lo que se contesta por la Ponente que es un Patrimonio Municipal del Suelo (es un bien de carácter patrimonial de la Administración) y se destina a una industria, que es un uso reconocido de interés social, remitiéndose en dicho aspecto a lo ya justificado.

D. Tomás Marín Rubio, señala que a lo largo de la explicación se han realizado observaciones nuevas que renuncia a discutir las. Indica que la clasificación del suelo, no se ha estado observando aquí: un sistema general debe tener una clasificación. Se cuestiona si las interpretaciones se aplicarían a todas las situaciones similares en la Región. Sobre ello contesta la Ponente que los Sistemas Generales que se desarrollan por proyectos de urbanización con esos servicios no son propios de suelo rústico, y que no existe cambio de criterio en considerar suelo urbano en base a los servicios existentes, señalándose una comparación no cuestionada desde la Consejería sobre el carácter de suelo urbano y tramitación del PERIM del Hospital de Las Tres Culturas de Toledo. Interviene en este punto el Vicepresidente señalando que, siendo clara la cuestión, se actuará con el mismo criterio para situaciones iguales.



Acta 1/2012
Página 10 de 36

Finalizado el debate y explicación, y al pasar a la adopción del acuerdo, D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda, D^a María Ángeles Jerónimo de Paz y D. Tomás Marín Rubio, manifiestan su abstención.

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.3 del TRLOTAU, 139.2 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME FAVORABLE sobre el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora "Área Industrial en el Recinto del Antiguo Mercado Nacional de Ganado". Modificación del Sistema de Equipamientos Generales de manera condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan se obtenga el informe favorable del órgano competente en materia de Carreteras estatales de la sede Central del Ministerio de Fomento.
- Que en todos los planos de ordenación relativos a la clasificación se grafíe el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior como suelo urbano no consolidado, como se señala en la Memoria, ya que figura como suelo urbano consolidado.
- Que, de acuerdo con el artículo 39 del TRLOTAU, en los planos de ordenación detallada sustitutivos de los de "Calificación de Suelo Urbano y Urbanizable", se represente la ordenación detallada del ámbito, distinguiendo entre las parcelas de uso industrial, viario y zonas verdes, ya que se trata de un ámbito en el que este Plan establece la ordenación detallada.
- Que se representen los Sistemas Generales en el Plano nº 2 sustitutivo de Clasificación del suelo y Sistemas Generales de la Ordenación Estructural E: 1.30.000 ya que no se han grafiado los mismos.
- Se corregirán los siguientes errores aritméticos:

. En la página 28 de la Memoria se corregirá la superficie de suelo lucrativa señalada ya que en vez de 98.926,20 m² es 98.929,20 m².

. Respecto a la ficha de las ZOU se corregirá el incremento de la superficie edificada total de 1.728.001 m² por la cifra de 1.149.299,03 m² (1.084.997+64.302,03 m²), por lo que también deberá corregirse el índice de edificabilidad industrial de la ZOU.



Acta 1/2012
Página 11 de 36

- En la aprobación y ejecución del Plan se tendrán en cuenta las condiciones señaladas en los informes de concertación interadministrativa y en la Resolución de 22 de febrero de 2012 de la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental sobre evaluación ambiental.»



4.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA, EN LAS PARCELAS SITUADAS EN LA PLAZA DE SAN ESTEBAN, 1, Y EN LA CALLE BENITO CHÁVARRI, 2, DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 10 Y 36 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

En este punto, siendo las 11.40 horas, por la Secretaria de la Comisión se avisa al Sr. Gonzalo Lago Viguera de la finalización del anterior punto del orden del día, decidiendo incorporarse a la sesión.

Seguidamente se procede por la Ponente D^a Raquel Bonilla Cacho a la exposición del punto cuarto del orden del día, pasando a la descripción del objeto del proyecto, de la tramitación del expediente, determinaciones, consideraciones y conclusión, sobre la base de una proyección en versión digital de documentación gráfica del proyecto.



El objeto de esta modificación es cambiar la calificación urbanística de sistema general de equipamiento social del inmueble sito en la Plaza de San Esteban, nº 1, a residencial y/o terciario y, simultáneamente, cambiar la calificación del inmueble sito en la Calle Benito Chávarri, nº 2, de residencial y/o terciario a sistema general de equipamiento social. Todo ello se fundamenta en que las dependencias administrativas de la Delegación Provincial de Guadalajara de la Consejería de Cultura de Castilla-La Mancha ubicadas hasta el año 2009 en el inmueble de la Plaza de San Esteban, propiedad de quienes instan la presente modificación puntual, se han trasladado al inmueble sito en la Calle Benito Chávarri, 2, adquirido entre 2009 y 2010 por la empresa GICAMAN, S. A., cuyo único socio es la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El presente expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara se informa en fase de concertación interadministrativa, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, previamente a la aprobación inicial.

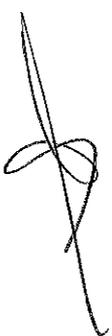


Acta 1/2012
Página 12 de 36

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



«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, 135 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME al proyecto de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, en las parcelas situadas en la Plaza de San Esteban, nº 1, y Calle Benito Chávarri, 2, de Guadalajara, siguiendo las consideraciones realizadas en el informe técnico:

- 
- La presente innovación ha sido promovida y redactada por los propietarios del inmueble sito en la Plaza de San Esteban 1, si bien el Ayuntamiento ha proseguido su tramitación. No obstante, se deberá justificar el cumplimiento del artículo 34.1 del TRLOTAU y el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística establecidos en el número 1 del artículo 6 del TRLOTAU, por cuanto la actividad administrativa de ordenación de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo es una función pública.
 - La Secretaría General de la Consejería de Economía y Hacienda, mediante escrito de fecha 15 de diciembre de 2011, como Administración afectada, manifiesta su oposición a la innovación de planeamiento propuesta *“en lo que afecta al edificio de la calle Benito Chávarri nº 2, dado que el nuevo uso es más restrictivo y limita las posibilidades de utilización y explotación por parte de la empresa pública titular del inmueble, y por ende, por parte de esta Administración, en consonancia con la calificación que tenía el edificio al momento de su adquisición en los años 2009 (85% del edificio) y 2010 (15% restante del edificio).”*

En relación con lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 del artículo 10 del TRLOTAU, los instrumentos de planeamiento sólo podrán contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad. En este caso, la actual Consejería de Hacienda no ha prestado su conformidad.

- Por otro lado, el documento objeto de informe no define el modo de obtención del nuevo suelo destinado a sistema general, de acuerdo con los mecanismos previstos en el artículo 126 y siguientes del TRLOTAU.



Acta 1/2012
Página 13 de 36



Por todo ello, se considera que la innovación, en los términos propuestos, no respeta lo dispuesto en el artículo 10.7 del TRLOTAU, tampoco delimita objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 del TRLOTAU, debido a que se contempla el nuevo suelo dotacional para compensar el cambio de calificación, como si éste ya estuviera obtenido, sin mediar mecanismo de gestión urbanística de equidistribución, cuando en realidad ha sido adquirido de forma onerosa por una empresa pública.

- Si la justificación para la elaboración de la modificación puntual es la innecesariedad del destino del inmueble sito en la Plaza de San Esteban 1 al uso de sistema general de equipamiento social, el cambio de calificación, por cuanto implica el aumento del aprovechamiento lucrativo privado así como la desafectación del suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias previstas en el artículo 39.2 del TRLOTAU y su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, de acuerdo con el supuesto contemplado en el artículo 45.3.A).b) del TRLOTAU, siendo su régimen el establecido en el artículo 69.1.2 del TRLOTAU.

Por otro lado, respecto a la documentación de la Modificación Puntual con carácter general, se deberá adecuar a lo dispuesto en el artículo 121 del RP.



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

5.- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 34 BIS, DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, DE ADAPTACIÓN A LA DENSIDAD POBLACIONAL. INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 10 Y 36 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (135 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

Siendo las 11:45 horas, el Ponente D. Tomás Saura Aparici procede a exponer del punto quinto del orden del día, pasando a la descripción del objeto del proyecto, de la tramitación del expediente y consideraciones, sobre la base de una proyección en versión digital de documentación gráfica del proyecto.



Acta 1/2012
Página 14 de 36

El Proyecto de Modificación Puntual nº 34 *bis* del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete está promovido por el Ayuntamiento de Albacete, y es remitido por la Gerencia Municipal de Urbanismo el 14 de noviembre de 2011 a la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial, teniendo por objeto la adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) al parámetro de densidad poblacional establecido en el TRLOTAU (incluyendo un cálculo pormenorizado de edificabilidades y número de habitantes en cada ámbito resultante de la aplicación del parámetro de densidad poblacional, según Disposición Preliminar del TRLOTAU), afectando dicha adaptación tanto a los suelos clasificados como urbanos (consolidados y no consolidados) y a los clasificados como urbanizables en el PGOU, para los cuales el Plan fijaba hasta ahora el número máximo de viviendas.

Dado que, como consecuencia de la adaptación al parámetro de densidad poblacional, el número máximo de viviendas pasa a ser un parámetro orientativo y no vinculante, el Proyecto establece las condiciones que deben reunir los distintos ámbitos de aplicación de la norma para hacer posible un incremento el número de viviendas sin aumentar la edificabilidad, en función de su nivel de ejecución y/o tramitación; y ello sin producir detrimento en la funcionalidad y los estándares de calidad urbana, de las infraestructuras y de las redes de servicios existentes o previstos inicialmente.

Por último, el Proyecto incluye una "Norma Zonal de Transformación de Tipología Unifamiliar a Colectiva", de aplicación en aquellas manzanas resultantes de Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de uso residencial, donde coexisten tipologías unifamiliares y colectivas, y cuya norma zonal original es la unifamiliar.

El presente expediente de modificación del PGOU de Albacete se informa en fase de concertación interadministrativa, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, previamente a la aprobación inicial.

La necesidad de redacción de la presente Modificación Puntual surge a iniciativa del Ayuntamiento, tras acuerdo adoptado por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 11 de marzo de 2011, por el que se informa favorablemente la aprobación definitiva de la adaptación del parámetro de densidad poblacional en el ámbito de sectores de suelo urbanizable, si bien dejando en suspenso la modificación del PGOU para suelos urbanos y a la aplicación de la nueva Norma Zonal para modificar tipologías edificatorias, precisándose someter un nuevo procedimiento de concertación interadministrativa y de exposición pública.

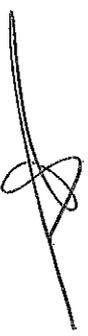


Acta 1/2012
Página 15 de 36

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



«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, 135 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME al proyecto de Modificación Puntual nº 34 bis, de la Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Densidad poblacional, siguiendo las consideraciones realizadas en el informe técnico que señala que se han tenido en cuenta las observaciones, que respecto del contenido de este documento, se hacían en el informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 11 de marzo de 2011. Si bien, dado que la adaptación al criterio de densidad poblacional se refiere tanto al suelo urbano como al urbanizable, deberán corregirse las referencias exclusivas al suelo urbanizable recogidas en el primer párrafo del apartado 4.6.2 () y en el tercero de la página 40, sustituyendo las expresiones: “... suelos urbanizables...” y “...sectores de suelo urbanizable...”, por: “... sectores de suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado...”.»



6.- MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR ÚNICO DEL ÁREA DE REPARTO VILLA-ROMÁN IV, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO. INFORME SEGÚN LOS ARTÍCULOS 38.3, 39.3 Y 110.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (139.2 Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO).

Siendo las 11:55 horas, prosigue el Ponente D. Tomás Saura Aparici, procediendo a exponer el sexto punto del orden del día, pasando a la descripción del objeto del proyecto, antecedentes, descripción concreta de la modificación del Plan Parcial planteada, y consideraciones, sobre la base de una proyección en versión digital de documentación gráfica del proyecto.

El expediente precisa informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.3, 39.3 y 110.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo [139.2, 120.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y 75.b) del Reglamento de Actividad de Ejecución], por modificar la ordenación estructural y las zonas verdes previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, así como propone ampliación de plazos de ejecución respecto de los establecidos en el

Acta 1/2012
Página 16 de 36

convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Cuenca y Promociones González, S. A., con motivo de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector,



El objeto del Proyecto de la Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector único del Área de Reparto Villa Román IV de Cuenca propone, en primer lugar, modificar la sección transversal del viario denominado "V-1" afectando a la superficie de las parcelas de dotaciones públicas y espacios libres que lindan con el mismo, en segundo lugar propone la modificación de las ordenanzas edificatorias denominadas: "Ordenanza Residencial Unifamiliar (ERU)" y "Ordenanza Residencial Colectiva en Bloque Abierto (ERC)" en el ámbito del Plan Parcial y, por último, la modificación de los plazos acordados de ejecución del sector.

Finalizada la explicación, interviene D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda señalando que está de acuerdo con la ordenación y no con la ampliación de plazos, y si hay que votar conjuntamente ambos aspectos, se abstiene.

Por su parte, D. José María Michelena García pregunta al Ponente si se ha llegado a producir la consulta a la Consejería de Agricultura, señalando el Ponente que el informe jurídico del Ayuntamiento determina que no es necesario; de cualquier forma señala que se incluya en el Acuerdo como observación sobre la ampliación del plazo (art. 15.4 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha).

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



«PRIMERO: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.3 del TRLOTAU, 139.2 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME VINCULANTE sobre la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector único del Área de Reparto Villa Román IV, promovida por el Ayuntamiento de Cuenca, de acuerdo con las siguientes consideraciones contenidas en el informe técnico:

- En cuanto a la modificación de la ordenación estructural del planeamiento, ésta se produce como consecuencia de la reducción de la sección trasversal del vial denominado "V-1", lo que provoca un cambio en la configuración geométrica de las parcelas de sistemas generales de espacios libres denominadas SGEL-5 y SGEL-6, las cuales aumentan su superficie en 5.403'68 m², y 4.641'06 m², respectivamente, como consecuencia de la menor superficie del vial.



Acta 1/2012
Página 17 de 36



- En relación con la modificación de la ordenación estructural establecida en el planeamiento, debemos considerar que el incremento de superficie de las parcelas destinadas a zonas verdes y espacios libres, manteniendo sus condiciones iniciales de accesibilidad y localización, mejora su funcionalidad, así como, el cumplimiento de los estándares de zonas verdes, quedando justificado el interés público de la modificación propuesta.

SEGUNDO: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME FAVORABLE respecto a la modificación de la zonificación de las zonas verdes, por considerar justificado el mantenimiento y mejora de los estándares de zonas verdes así como el interés público de la modificación propuesta, acordando la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para que proceda a emitir el dictamen preceptivo.



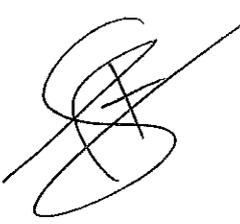
TERCERO: De conformidad con lo dispuesto en los artículo 110.3 del TRLOTAU, 75.b) del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME DESFAVORABLE, en relación con la solicitud de ampliación de plazos de ejecución del sector y el establecimiento de dos fases de ejecución, de acuerdo con las con las siguientes consideraciones contenidas en el informe técnico:

- Se propone la modificación del plazo de ejecución de la urbanización acordado en el convenio de adjudicación, estableciendo uno nuevo de 8 años a contar desde la aprobación definitiva de la presente Modificación del Plan Parcial.

Independientemente de que el Plan Parcial pueda o deba incluir un Plan de Etapas, debe tenerse en cuenta que el Ayuntamiento de Cuenca, a la vista de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora presentada por Promociones González, S. A., el 30 de julio de 2004, acordó ejecutar el Sector único del Área de Reparto Villa Román IV por "Gestión Indirecta", para lo cual tras desarrollar el procedimiento de libre concurrencia previsto en los artículos 120 a 122 del TRLOTAU, aprobó y adjudicó el Programa de Actuación Urbanizadora a Promociones González, S. A., el día 7 de febrero de 2006, en las condiciones recogidas en el Convenio Urbanístico suscrito entre el agente urbanizador y el



Acta 1/2012
Página 18 de 36



Ayuntamiento con fecha 15 de febrero de 2006. En dicho Convenio Urbanístico de adjudicación se establecen las condiciones de ejecución del PAU: compromisos, plazos, garantías y penalizaciones acordadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 110.4.2 del TRLOTAU.

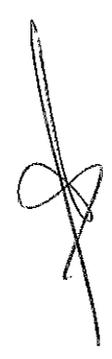
Las condiciones de ejecución establecidas en el citado convenio urbanístico de adjudicación podrán modificarse en los casos, circunstancias y condiciones establecidas en el TRLOTAU y que son las que se señalan a continuación:

- a. Modificación plazos de ejecución (art. 110.3.b TRLOTAU y 75 del RAE).
- b. Retasación de las cargas de urbanización (Art 114.4 y 119.3 TRLOTAU).
- c. La cesión de la condición de urbanizador (Art 117 del TRLOTAU).

En relación con la modificación de los plazos de ejecución, propuesta en el Proyecto de Modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector único del Área de Reparto Villa Román IV de Cuenca, el artículo 110.3.b) del TRLOTAU relativo a los Programas de Actuación urbanizadora establece que:

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

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



En cuanto a la referencia a *“plazos más amplios”* para su ejecución material, debemos entender que se refiere a plazos superiores a los cinco años establecidos como máximo en la LOTAU. Para ello, esta propuesta de mayores plazos debe formar parte de la Proposición Jurídico-Económica presentada por el Agente Urbanizador que se expone al público durante la tramitación del PAU, por lo que su aprobación sólo es posible junto con la del programa, tras haber sido sometida al proceso de libre concurrencia previsto en la LOTAU.

Por otra parte, la aprobación de *“prórrogas”* de los plazos establecidos en la adjudicación del PAU, que de conformidad con lo previsto en el artículo 100 del Reglamento General de la Ley de Contratos deberán ser solicitados con anterioridad al vencimiento del plazo de ejecución establecido en el Convenio, constituyen ampliaciones del plazo inicialmente acordado y su aprobación solo será posible cuando el incumplimiento de los plazos inicialmente establecidos



Acta 1/2012
Página 19 de 36

sea por causas excepcionales, no imputables al urbanizador y por el tiempo imprescindible para completar la ejecución de la actuación.



A la vista de lo expuesto, la propuesta de aprobación de un nuevo plazo de ejecución de 8 años a contar desde la aprobación definitiva de la Modificación Nº 2 del Plan Parcial de Sector único Villa Román IV, no puede considerarse como una prórroga de los plazos acordados, sino de un nuevo plazo de ejecución que sustituye el establecido en el convenio de adjudicación y, por lo tanto, no puede tenerse en consideración salvo que la misma forme parte de una Propuesta Jurídico-Económica tramitada con motivo de una nueva programación del sector.

- Por otra parte, el Proyecto de Modificación nº 2 del Sector único del Área de Reparto Villa Román IV, propone además la división de la ejecución de la urbanización en dos fases independientes y sucesivas, de 4 años cada una, hasta los 8 años solicitados. En relación con esta propuesta, es necesario realizar las siguientes puntualizaciones:

- 
- De acuerdo con lo establecido en el apartado 1 del artículo 99 del TRLOTAU la ejecución del suelo clasificado como urbanizable y urbano no consolidado en el planeamiento urbanístico deberá llevarse a cabo preceptivamente mediante actuaciones urbanizadoras (AU), con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumpliendo los deberes legalmente exigibles, al amparo de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) y demás instrumentos necesarios para la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas, debidamente tramitados y aprobados.
 - Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 110 del TRLOTAU, los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) determinan y organizan la actividad de ejecución de una Actuación Urbanizadora (AU), preverán su ejecución dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio, determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación, y pueden abarcar una o varias Unidades de Actuación (UA) completas.
 - Para ello es preciso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 97.1 del TRLOTAU, que el planeamiento urbanístico (general o parcial, en su caso) delimite Unidades de Actuación Urbanizadora (UAU), las cuales, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Preliminar del TRLOTAU,



Acta 1/2012

Página 20 de 36

son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito de una Actuación Urbanizadora o de una de sus fases con la finalidad de:

- Obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y
- Ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares.



Por lo tanto, debemos entender que las Actuaciones Urbanizadoras (AU) han de desarrollarse mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuales pueden prever su ejecución en una o varias fases, pero cada una de estas debe referirse a una Unidad de Actuación Urbanizadora (UAU) concreta, la cual deberá ser objeto de un proceso reparcelatorio único puesto que, de acuerdo con el artículo 97.1.c) del TRLOTAU, la Unidad de Actuación Urbanizadora opera *simultáneamente* como ámbito de desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas.



En el caso del Sector único del Área de Reparto Villa Román IV, el Programa de Actuación Urbanizadora, aprobado por el Ayuntamiento y adjudicado a Promociones González, S. A., preveía su desarrollo en una sola fase comprendiendo la totalidad del sector una Unidad de Actuación Urbanizadora única, y por ello, en su desarrollo, se tramitó y aprobó un Proyecto de Reparcelación único, en el que se le adjudicaron al agente urbanizador las parcelas donde se localizaba el aprovechamiento lucrativo correspondiente al pago de los costes de urbanización, de aquellos propietarios que habían acordado hacerlo mediante aportación de suelo urbanizado. No cabe ahora por lo tanto, dividir el sector en dos fases de ejecución, posponiendo a una segunda fase la puesta en servicio de una parte de los aprovechamientos lucrativos, puesto que, como hemos visto, ello habría requerido que el Programa de Actuación Urbanizadora del sector delimitara dos Unidades de Actuación Urbanizadora, cada una de ellas referida a una fase, con programaciones y procesos reparcelatorios independientes para cada una.

Por último, asimismo, de conformidad con lo puesto de manifiesto en el debate, previo a la adopción del acuerdo, y a propuesta del Ponente, se incluye como observación a la ampliación del plazo la necesidad de consulta a la Consejería de Agricultura, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 15.4 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.»



Acta 1/2012
Página 21 de 36

7.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA, EN EL POLÍGONO 24, PARCELA 10069, EN TINAJEROS, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU [42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO].

Siendo las 12:10 horas, continúa la ponente D^a. Raquel Bonilla Cacho, iniciando en este punto la ponencia del séptimo punto del orden del día, haciendo una exposición sobre la descripción del objeto del proyecto, de la tramitación del expediente y consideraciones del informe técnico emitido, sobre la base de una proyección en versión digital de la clasificación del suelo y emplazamiento. En este punto se ausentan D. Álvaro Ruiz de la Torre y D. José Julián Gómez-Escalonilla Tenorio.

El objeto de este punto es la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para la construcción de una nave agrícola destinada al almacenamiento de materias primas y aperos en el Polígono 24, parcela 10069, en Tinajeros, en el término municipal de Albacete, siendo promotores del proyecto básico y de ejecución presentado D. Andrés Martínez Gómez, D^a M^a Llanos González Ballesteros, D. Francisco Martínez Gómez y D^a Isabel Atienzar Gómez.

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

"De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para la construcción de nave agrícola, en el Polígono 24, parcela 10069, en Tinajeros, del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características de las instalaciones recogidas en el proyecto informado, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar licencia.



Acta 1/2012

Página 22 de 36

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:

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

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



8.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA VALLADO DE PARCELA, EN EL POLÍGONO 82, PARCELA 132, EN SANTA ANA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU [42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO].

Siendo las 12:18 horas, continúa la ponente D^a. Raquel Bonilla Cacho, iniciando en este punto la ponencia del octavo punto del orden del día, haciendo una exposición sobre la descripción del objeto del proyecto, de la tramitación del expediente y consideraciones del informe técnico emitido, sobre la base de una proyección en versión digital de la clasificación del suelo y emplazamiento. En este punto se incorporan D. Álvaro Ruiz de la Torre y D. José Julián Gómez-Escalonilla Tenorio.

El objeto de este punto es la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana



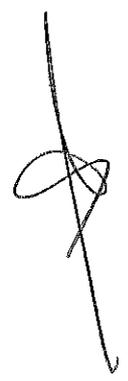
Acta 1/2012
Página 23 de 36

de Albacete, para vallado de parcela en el Polígono 82, parcela 132, en la Pedanía de Santa Ana, en el término municipal de Albacete, siendo promotor D. Juan Ángel Cuartero Villar.

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



“De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Albacete, para vallado de parcela en el Polígono 82, parcela 132, en la Pedanía de Santa Ana, en el término municipal de Albacete, con las condiciones recogidas en el informe del Servicio de Arquitectura, Urbanismo y Obras Públicas de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 19 de octubre de 2011, en relación con las establecidas en el artículo 3.4.15 del PGOU de Albacete, según Modificación Puntual nº 39 del PGOU de Albacete, aprobada por el Pleno Municipal en sesión de fecha 30 de septiembre de 2010.



Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

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



Acta 1/2012

Página 24 de 36

9.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA CP-3, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, PARA LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS Y NUEVA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA, EN EL POLÍGONO 81, PARCELA 269, EN SANTA ANA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 64.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU [42.1.A) DEL REGLAMENTO DE SUELO RÚSTICO].



Siendo las 12:22 horas, la ponente D^a Raquel Bonilla Cacho inicia la ponencia del punto noveno del orden del día, desarrollando explicación sobre el objeto, tramitación y determinaciones propias del proyecto, sobre la base de una proyección en versión digital de la clasificación del suelo y emplazamiento. En este punto del orden día a las 12.25 horas se ausenta D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.

El objeto de este punto es la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para legalización de edificaciones y balsa existentes y nueva construcción de una nave almacén en el Polígono 81, parcela 269, en Santa Anta, en el término municipal de Albacete, siendo promotora D^a Francisca Martínez Cifuentes.

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



“De conformidad con los artículos 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RSR), y artículo 9.1.q) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para la legalización de construcciones agrícolas y nueva construcción de nave agrícola, en el Polígono 81, parcela 269, en Santa Ana, del término municipal de Albacete, de acuerdo con las características de las instalaciones recogidas en el proyecto informado, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar licencia.

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.



Acta 1/2012
Página 25 de 36

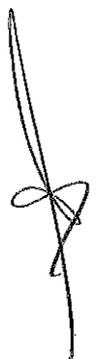
Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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



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

10.- RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR "HIGUERICAS" DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HELLÍN. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (169 DEL REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA).



Siendo las 12:30 horas, inicia la exposición del punto décimo del orden del día la Ponente D^a Paula Botija Polo, con exposición del objeto del expediente, antecedentes, consideraciones y conclusión; señalando la Ponente que se advirtió desde la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial de la posible caducidad del procedimiento. En este punto se incorpora D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.

El Ayuntamiento de Hellín solicita informe previo para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "Higuericas" del Plan de Ordenación Municipal de Hellín acordada a favor de la mercantil Cleyton Ges, S. L.

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 169 del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 9.1.ñ) del



Acta 1/2012
Página 26 de 36

Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR la propuesta del Pleno del Ayuntamiento de Hellín adoptada en Acuerdo de fecha 30 de noviembre de 2011, relativa a la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector "Las Higuericas" del POM de Hellín, acordada a favor de la mercantil Cleyton Ges, S.L., estimándose que efectivamente es causa de resolución la demora en el cumplimiento de los plazos totales, así como la obligación esencial que viene establecida en el artículo 110.3 b) del TRLOTAU y que fija en cinco años el plazo máximo legal para la conclusión de la urbanización desde que se inició, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primera: 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



Acta 1/2012
Página 27 de 36

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: El Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, de aplicación por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, regula en el apartado primero del artículo 114 las causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora, y en el apartado segundo del mismo el procedimiento de resolución, siendo de aplicación supletoria la legislación general de la contratación del sector público. En este último supuesto, 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. A estos efectos se entenderá que los expedientes de contratación han sido iniciados si se hubiera publicado la correspondiente convocatoria del procedimiento de adjudicación del contrato, y en su apartado 2, dispone que los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se regirán, en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción (...), 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, cabe citar al respecto 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 legislación de contratos del sector público.



Tercera: Tal y como queda reflejado en el Informe de Urbanismo de fecha 18 de noviembre de 2011, la mercantil Cleyton Ges, S. L., ha incumplido la obligación esencial de ejecutar las obras en plazo ya que como se indica existe una superficie aproximada de suelo del Sector del 47,76% que se encuentra prácticamente sin urbanizar, faltando infraestructuras básicas externas e internas para que las parcelas adquieran la condición de solar, y ello incluso considerando



Acta 1/2012

Página 28 de 36

indebidamente concedida por silencio administrativo una ampliación del plazo convenido (que era de tres años), hasta el plazo máximo legal de cinco años establecido en el artículo 110.3 del TRLOTAU, que fue solicitada por el Agente Urbanizador con fecha 28 de abril de 2011 fuera del plazo establecido, por tanto, para la conclusión de la totalidad de las obras de urbanización del sector, que finalizaba el 23 de abril de 2009 y sin tener en cuenta, además, que, según lo establecido en el artículo 110.3 del TRLOTAU, la aprobación de plazos más amplios o prórrogas de los Programas de Actuación Urbanizadora, tendrá lugar por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



Cuarta: Adicionalmente, el Urbanizador no ha realizado todos los ingresos de las cantidades previstas en el convenio suscrito con fecha 19 de noviembre de 2004, en concreto y según Informe de Intervención, quedaría pendiente de abonar por Cleyton Ges, S. L., un importe total de 9.226.481,20 €, cuando tal cantidad debió haberse abonado según lo establecido en la Cláusula Tercera del citado convenio, a los tres años de la aprobación definitiva del PAU.



Quinta: En definitiva el Agente Urbanizador, tal y como se señala en los informes emitidos por el Ayuntamiento en 2011, ha incumplido la obligación esencial que viene establecida en el artículo 110.3 b) y que fija en cinco años el plazo máximo legal para la conclusión de la urbanización desde que se inició. La concurrencia de esta causa viene también establecida en el artículo 111 del TRLCAP, de aplicación supletoria, que prevé como causa de resolución de los contratos la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista, y que también ha querido plasmar el legislador autonómico al tipificar en el artículo 114.1 d) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, como causa de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, *“la demora en el cumplimiento del plazo total o de los plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público”*.

Sexta: *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión”*. El cauce procedimental



Acta 1/2012
Página 29 de 36

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.”*

Séptima: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU *“el procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.*

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

11.- RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 4.1 “CERRO DE LA HORCA” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (169 DEL REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA).

Siendo las 12:40 horas, continúa D^a Paula Botija Polo, iniciando la exposición del punto undécimo del orden del día, desarrollando en su exposición el objeto del expediente, antecedentes, consideraciones y conclusión.

El Ayuntamiento de Cuenca solicita informe previo para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4.1 “Cerro de la Horca” del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca acordada a favor de la mercantil Construcciones Triguero, S. L.

Señala la Ponente que este asunto ya vino a Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de enero de 2011, se informó la posible resolución, y se señaló en las consideraciones que al existir oposición por parte del contratista, se requería dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha. En cumplimiento de lo anterior, y remitido al Consultivo, el expediente finaliza con el archivo del mismo por caducidad.



Acta 1/2012
Página 30 de 36

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

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 169 del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda INFORMAR la propuesta del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca adoptado en sesión ordinaria, celebrada el 20 de septiembre de 2011, puesto que las circunstancias permanecen inalterables, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 4.I "Cerro de la Horca" del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, acordada a favor de la mercantil Construcciones Triguero, S. L, estimándose que efectivamente es causa de resolución el incumplimiento de los plazos establecidos en el convenio urbanístico por parte del contratista y el incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, sin perjuicio de que el Ayuntamiento valore otras posibilidades ajustadas a derecho en cuanto convenga a los intereses generales, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

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

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

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

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



Acta 1/2012
Página 31 de 36

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



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

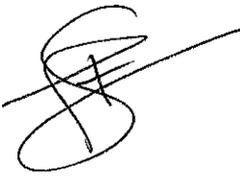


Segunda: El Decreto 29/2011, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, de aplicación por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, regula en el apartado primero del artículo 114 las causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora, y en el apartado segundo del mismo el procedimiento de resolución, siendo de aplicación supletoria la legislación general de la contratación del sector público. En este sentido cabe citar al respecto 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 legislación de contratos del sector público.

Tercera: En cuanto al fondo de la cuestión que nos ocupa, el cumplimiento o no de la presentación de un proyecto de urbanización válido para su aprobación, el Jefe de Servicio de Infraestructuras, se reitera en los informes emitidos y termina diciendo una vez más *“Después de tan largo proceso no ha sido presentado un proyecto de urbanización que pueda aprobarse por el Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, dadas las grandes deficiencias de la documentación presentada, formada por dos versiones del proyecto de urbanización, redactadas respectivamente en enero de 2005 y enero de 2010, este último prácticamente el mismo de 2005, con algunos retoques de escasa entidad, y un proyecto de construcción de escollera en sector 4.1 en Cuenca, de diciembre de 2004, que es un aspecto concreto y*

Acta 1/2012
Página 32 de 36

desglosado del proyecto de urbanización general”, en este sentido en los informes notificados a D. Adrián Triguero Martínez, como representante legal de Construcciones Triguero, S. L, se le apuntaban unas deficiencias en la urbanización de importancia radical y que no son sólo de detalle sino incluso de indefinición tal que impiden un mínimo estudio del proyecto en profundidad, así como su sometimiento a información pública.



Cuarta: Según se recoge en el Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca adoptado en sesión ordinaria, celebrada el 20 de septiembre de 2011, el Convenio suscrito establece en la estipulación D.1 *“se entenderá que el Urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el Programa, cuando la demora a él imputable, clara y directamente en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la Actuación dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de los plazos establecidos y la E.a) “el programa se extinguirá por cumplimiento o por resolución. Serán causas de resolución, la negativa reiterada del Urbanizador a cumplir sus obligaciones urbanísticas legales, incluso las adquiridas en virtud de este Convenio, en caso de haber sido requerido al efecto, por escrito y de forma motivada, por la Administración actuante y/o los propietarios. Por tanto, la mercantil Construcciones Triguero, S. L., ha incumplido la obligación esencial del Convenio determinado por la falta de inicio material de las obras de urbanización dentro de los plazos fijados en el convenio urbanístico suscrito, de conformidad con el artículo 110.3.b) del 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”, por consiguiente se incumple el plazo de ejecución del Programa ya que el Convenio se firma el mes de junio de 2009, sin tener constancia alguna de que a día de la fecha se haya iniciado. Así, según lo dispuesto, y en otro orden de cosas, el artículo 114.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución, establece en su apartado f), que “es causa de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora: el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa”; lo que puede inferirse de los informes técnicos que obran en el expediente remitido a la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial según los cuales, el Proyecto de Urbanización presentado no es susceptible de aprobación por no cumplir los requisitos mínimos legales para su aprobación.*



Quinta: *“Sólo en caso de que se formule oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo*



Acta 1/2012
Página 33 de 36

Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión". 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."



Sexta: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU "el procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

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



12.- RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR "LAS VILLAS" DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLARRUBIA DE LOS OJOS (CIUDAD REAL). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (169 DEL REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA).

Siendo las 12:50 horas, la ponente D^a Paula Botija Polo continúa su exposición, pasando al punto décimosegundo del orden del día, señalando en la exposición el objeto del expediente, antecedentes, consideraciones y conclusión.

El Ayuntamiento de Villarrubia de los Ojos solicita informe previo para la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora "Las Villas", acordada a favor de la mercantil Inversiones Proyectos Inmobiliarios Guadiana, S. L.; habiendo sido asimismo instada renuncia por dicho Agente Urbanizador.

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



Acta 1/2012
Página 34 de 36



«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), artículo 169 del Reglamento para la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y artículo 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acuerda **INFORMAR** la propuesta del Decreto de Alcaldía de fecha 7 de diciembre de 2011, sobre la posible resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora “Las Villas” del término municipal de Villarrubia de los Ojos (Ciudad Real), acordada a favor de la mercantil Inversiones y Proyectos Inmobiliarios Guadiana, S. L., estimándose que efectivamente es causa de resolución *“el incumplimiento de los plazos de urbanización, así como la paralización de obras de urbanización por plazo superior a seis meses”* previstas en el convenio, 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, 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:

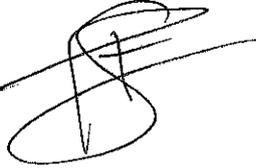


Acta 1/2012

Página 35 de 36

- 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.



Segunda: El Decreto 29/2011, de 14 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de aplicación por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, regula en el apartado primero del artículo 114 las causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora, y en el apartado segundo del mismo el procedimiento de resolución, siendo de aplicación supletoria la legislación general de la contratación del sector público. En este sentido cabe citar al respecto 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 legislación de contratos del sector público.



Tercera: De conformidad con lo determinado en la cláusula sexta, en la que se indica que *“serán causas de resolución de la adjudicación el incumplimiento de los plazos de urbanización, así como la paralización de obras de urbanización por plazo superior a seis meses, habiéndose producido la última comunicación en este sentido por parte del Agente Urbanizador con fecha 14 de julio de 2010, mediante Decreto de Alcaldía de fecha 7 de diciembre de 2011 se inicia el “expediente encaminado a la resolución de la condición de agente urbanizador de la mercantil Inversiones y Proyectos Inmobiliarios Guadiana S.L. respecto al PAU “Las Villas”. No obstante el inicio del expediente con fecha 5 de diciembre de 2011, el Agente Urbanizador presenta escrito en el que solicita “ante la grave crisis económica que atraviesa especialmente el sector de la construcción, la sociedad a la que representan no puede hacerse cargo de la finalización de las obras de urbanización*



Acta 1/2012
Página 36 de 36

del PAU LAS VILLAS sito en el término municipal de Villarrubia de los Ojos, por lo que SOLICITO, que el Ayuntamiento estime la renuncia a la condición de Agente Urbanizador del Programa de Actuación Urbanizadora de "Las Villas" y, previos trámites oportunos, acuerde la resolución de la adjudicación de dicha condición de Agente Urbanizador del referido PAU", así el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público de aplicación supletoria establece en su artículo 269 j) como causa de resolución, entre otras, "el abandono, la renuncia unilateral, así como el incumplimiento por el concesionario de sus obligaciones", lo que se deduce del escrito formulado por el agente urbanizador.



Cuarta: Según lo dispuesto en el artículo 114.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución "el procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio."»

13.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Ofrecido turno de ruegos y preguntas por el Vicepresidente de la Comisión, y no formulándose, levanta la sesión, felicitando, por la festividad de San José, a los así llamados y padres asistentes, siendo las trece horas del día diecinueve de marzo de dos mil doce.

Vº Bº
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN


P.A. Fdo.: Isidro Javier Zapata Romero.
Vicepresidente de la Comisión



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN


Fdo.: Mª Carmen García Muñoz