



Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Acta 2/2013

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. Luis Antonio Chaves Vélez. Jefe de Servicio de Explotaciones.

- Sra. Directora General de Calidad e Impacto Ambiental. Representado por D. José María Michelena. Jefe de Servicio de Desarrollo Sostenible.

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

- 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. Manuel Villaverde Fernández. Jefe de Sección de Minas.

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

- Sra. Directora General de Familia, Menores y Promoción Social. Representada por D^a Sagrario Salamanca Revenga. Jefa de Servicio de Integración Social.

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

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

- En representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha. D. Emilio Díaz Bravo.

- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha. D^{ña}. María de los Ángeles Jerónimo de Paz. Vicedecana.

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

- Representante en materia de ordenación territorial y urbanística. D. Jesús Pintado Manzaneque.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

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

PONENTE:

- D^{ña}. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell. Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

- D. Ramón Sánchez-Valverde Cornejo. Jefe de Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbano de la Dirección General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial. En calidad de invitado.

SECRETARIA:

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

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas del día 17 de junio de 2013, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Fomento, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

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



Acta 2/2013

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 8 DE MARZO DE 2013.
2. MODIFICACIÓN Nº 1 EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLAR DE OLALLA, INFORME RELATIVO A LA MINORACIÓN DE ESTÁNDARES DOTACIONALES EN EL ÁMBITO DEL SECTOR-4 INDUSTRIAL (SUB-4-IND) DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 31.2 TRLOTAU Y 25 RP.
3. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 29 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BURUJÓN. (TOLEDO) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 02/13 TO)
4. MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE DAIMIEL, (CIUDAD REAL) CAMBIO DE TRAZADO DEL API DAIMIEL AMPLIACIÓN Y REUBICACIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS DEL API SEPES Y API DAIMIEL AMPLIACIÓN EN EL SECTOR 22-A GARCIA CARRIÓN AMPLIACIÓN. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 02/13 TO)
5. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 24 CRECIMIENTO SUROESTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (RES. PAU 4/2013 AB).
6. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 7 CASA JUÁREZ DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (RES. PAU 5/2013 AB).
7. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 15 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 2/12 CU).
8. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR EN EL DESARROLLO DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES I Y II DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEVERUELO. (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA. (AMP PZ 8/12 GU).



Acta 2/2013

9. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR ÚNICO DEL ÁREA DE REPARTO "VILLA ROMÁN IV" (CUENCA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 9/12 CU).
10. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 13 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE. (GUADALAJARA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 4/11 GU). INFORME DE LA CROU DE 16-09-13 SOBRE PLAZO
11. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SP PP 09 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 2/13 GU).
12. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 5 AL 14 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CHILOECHES. (GUADALAJARA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 4/13 GU).

* * *

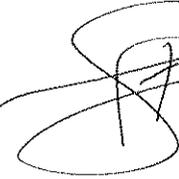
1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CELEBRADA EL 8 DE MARZO DE 2013.

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el 8 de marzo de 2013, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos a cada uno de los miembros de la Comisión, que se aprueba en sus propios términos; dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día, que son expuestos, actuando como ponente D^a Ana M^a Rodríguez-Monteverde Cantarell, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de 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; apoyando sus explicaciones sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

2. MODIFICACIÓN Nº 1 EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VILLAR DE OLALLA, INFORME RELATIVO A LA MINORACIÓN DE ESTÁNDARES DOTACIONALES EN EL ÁMBITO DEL SECTOR-4 INDUSTRIAL (SUB-4-IND) DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 31.2 TRLOTAU Y 25 RP.



Acta 2/2013



Siendo las 10:01 horas, la Ponente D^a Ana María Rodríguez-Monteverde inicia la exposición del punto segundo del orden del día de la sesión, poniendo de manifiesto que el informe sobre esta Modificación puntual, que corresponde su aprobación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cuenca, es la minoración de los estándares dotacionales en el ámbito del Sector SUB-4 Industrial, que crea esta propia Modificación puntual. El objeto es crear un sector de suelo urbanizable para ampliar el matadero porcino existente, ya que no se podía ampliar por calificación urbanística, por ocupar un porcentaje superior a las prescripciones de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento. Al margen del Sector industrial, han solicitado una reducción de estándares dotacionales sólo en lo relativo al estándar de equipamiento, al 50%; las zonas verdes se propone que sean públicas enteras.

En cuanto a la tramitación, destaca la Ponente, entre otros aspectos, que se han pedido los informes de Cultura; de Medio Ambiente que señala que no hace que se tramite el procedimiento de Evaluación Ambiental, señalando unas prescripciones, y hay unas consideraciones respecto de una vía pecuaria que el informe dice que se puede ejecutar la actuación con una serie de determinaciones; hay un informe de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales favorable y se ha solicitado un informe de accesibilidad. También existe un informe de la Confederación Hidrográfica favorable, y el informe único de la Comisión de Concertación Interadministrativa; y asimismo hay un informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha sobre abastecimiento y depuración; y de la Demarcación de Carreteras emitió finalmente informe favorable.

El Ayuntamiento-Pleno aprueba inicialmente el documento con fecha 22 de febrero de 2013, y con anterioridad a su aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial, se debe tramitar la minoración de los estándares solicitada, que requiere informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y resolución de la Consejera de Fomento.

Se solicitó, con anterioridad, información relativa a la minoración de estándares, y por el Servicio de Planeamiento Municipal se les indicó el procedimiento y se les señaló que ciertos elementos que había en los terrenos como la EDAR, el aljibe, la báscula y un depósito de Gas Licuado, no se podían considerar dotaciones privadas, porque los requisitos para proceder a la minoración de estándares, pese a cumplir el carácter de aislado, con separación respecto del núcleo a unos 2 km., era que las dotaciones públicas que se aminoren, y se sustituirán por las privadas en la Ley. La cuestión es que no se podían utilizar las dotaciones privadas para albergar infraestructuras relativas al Sector.



Siendo las 10:04 horas, entra en la sesión D. Álvaro Ruiz de la Torre; a las 10:05 horas, D^a Sagrario Salamanca Revenga; y a las 10:06 horas, D. Luis Antonio Chaves Vélez.

Continúa la Ponente su exposición señalando que lo remitieron y han cumplido las condiciones; y haciendo el cálculo de estándares, hay que reservar, en general, un 15% de la superficie neta del sector a dotaciones públicas, que comprenden tanto zonas verdes, como otro tipo de dotaciones públicas. Esta modificación se tramita en la creencia que en las actuaciones industriales es obligatorio reservar el 5% a dotaciones públicas que no sean zona verde, lo cual no es exactamente así, porque la única condición que impone la ley es que los dos tercios de la reserva de dotaciones públicas sean destinados a zonas verdes. Éstas se



Acta 2/2013

colocan en torno a cauces conforme al Reglamento de Suelo Rústico (que haya unos 10 m. destinado a zona verde cerca de los cauces), y para cumplimentar el 31.2 de TRLOTAU han reservado una parcela a dotaciones públicas y una parcela destinada a dotaciones privadas, y se cumple lo previsto en la Ley, ya que sólo han aprovechado para minorar parte de ese 5% de las reservas dotacionales que no se destinan a zonas verdes.

Asimismo, señala D^a Ana María Rodríguez-Monteverde que el Ayuntamiento expone que no tiene ningún interés en plantear una dotación pública en el ámbito, y dado que se cumplen las condiciones y los requisitos del artículo 31.2 del TRLOTAU, se emite informe favorable, al considerar el Ayuntamiento innecesaria la reserva del 5% destinada a equipamientos públicos, y es importante recordar que los mataderos son un servicio esencial según la Ley de Bases de Régimen Local para los Ayuntamientos, aunque este matadero sea privado: la cuestión es que la modificación va destinada a poder ampliar un servicio esencial; por todo ello se emite informe favorable.

D. Isidro Javier Zapata Romero interviene indicando que se trata de una empresa cárnica que ya está ya funcionando en suelo rústico, que precisa ampliar instalaciones para crecer. La solución que se ha buscado es introducir una modificación del Plan de Ordenación Municipal ha para pasar a suelo industrial y pedir la minoración de estándares, que no es la máxima que pueden pedir, cumpliendo la normativa para ello.

La Comisión, a la vista del informe técnico y la propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

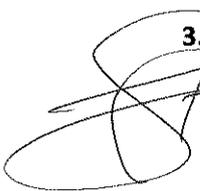
«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 31.2 del TRLOTAU, 25 del Reglamento de Planeamiento y artículo 9.1.n) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Proyecto de Modificación nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Villar de Olalla consistente en la minoración de los estándares legales de dotaciones públicas en el ámbito del Sector-4 Industrial (SUB-4-IND), con carácter previo a la Resolución que adopte la Consejera de Fomento, por los siguientes motivos:

- Se cumplen los requisitos previstos en los artículos 31.2 TRLOTAU y 25 del Reglamento de Planeamiento al tratarse de un complejo industrial aislado, proponerse una minoración del 11,03 % de las dotaciones públicas legales exigibles y compensarse con una superficie equivalente de dotaciones privadas.
- El Ayuntamiento considera innecesario que se efectúe una reserva del 5% destinada a equipamientos públicos, entendiéndose justificada y conveniente la minoración para incentivar la actividad empresarial y promover su permanencia en el municipio.
- La actividad de matadero que se pretende ampliar se reconoce como un servicio esencial en la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y en los casos en los que el municipio es titular de dicho servicio público los terrenos adscritos al



Acta 2/2013

mismo tiene carácter demanial calificándose en los planes como dotacionales públicos, por lo que el objeto mismo de la Modificación es la ampliación de un servicio esencial para el municipio aunque su titularidad sea privada.»



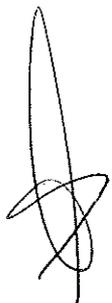
3. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 29 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BURUJÓN (TOLEDO). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 02/13 TO).

Siendo las 10:11 horas, continúa la Ponente con la exposición del tercer punto del orden del día, señalando que se trata de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Unidad de Actuación nº 29 del Plan de Ordenación Municipal de Burujón, que consiste en la innovación de la calificación de las parcelas de dotaciones y zonas verdes, que precisa de informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al tratarse de una modificación de las zonas verdes.

El ámbito es una Unidad de Actuación en suelo urbano no consolidado que colinda con una carretera y se establece una ordenación detallada. Es una Unidad de actuación relativamente pequeña (5.083,43 m²), y lo que sucede es que se sitúa al lado de la Carretera, la parcela dotacional pública, por lo que, al no poder edificarse, dado que cae dentro de la línea límite de edificación, es por lo que se ha procedido a cambiar la zona verde, para que se pueda utilizar la parcela dotacional.

En cuanto a la tramitación indica que se ha seguido el trámite de información pública; sin alegaciones; se ha seguido la concertación interadministrativa que exige el artículo 38 del TRLOTAU para los Planes Especiales de Reforma Interior; se han solicitado una serie de informes (Delegación provincial de Salud y Bienestar Social; la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura; Infraestructuras del Agua –abastecimiento y depuración-; de la Confederación Hidrográfica del Tajo que informa favorablemente, que señala que el suministro del recurso está supeditado a la prioridad que establezca el Ayuntamiento de Burujón). Existe un acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo previo con una serie de observaciones que ha subsanado el Ayuntamiento, y se ha remitido a esta Consejería para informe de esta Comisión Regional. Y consta el informe favorable del Ministerio de Fomento, de la Dirección General de Carreteras.

Siendo las 10.13 horas entra a la sesión D. José Julián Gómez-Escalonilla Tenorio.



Continúa la Ponente indicando que se cumplen los estándares. La situación anterior de zonas verdes era de 4.967 m² que pasa a 5.083,34 m² y el equipamiento sale a 437,10 m² y ahora 442,34 m², si bien es cierto hay que decir respecto de la superficie del ámbito que se ha hecho una nueva medición respecto del POM y se han puesto los estándares en relación con esa nueva medición.

Concluye la Ponente que se informa favorablemente la modificación que responde al interés público, dado que la parcela dotacional podrá tener un aprovechamiento; añadiendo que hay un punto que hay que aclarar, dado que dice el Ayuntamiento que la calificación en la ficha de las zonas verdes es orientativa, y que no tendría necesidad de modificación de la ordenación



Acta 2/2013

estructural. Nosotros no entendemos que se trata de determinación orientativa, puesto que es una determinación precisa en los POM, y lo que queremos entender que dice el POM es que se

trata de una modificación de la ordenación detallada y, por tanto, modificación del planeamiento que precisa el informe a emitir.

D. Asidro Javier Zapata Romero ultima e indica que se tiene que continuar su tramitación para remitir al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

La Comisión, a la vista del informe técnico y la propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«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, dada la adecuación a la legislación aplicable, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Unidad de Actuación UA-29 del Plan de Ordenación Municipal de Burujón (Toledo), en cuanto a la modificación de la ubicación de la parcela destinada a zona verde, por considerar que se mejora su configuración al situarla en relación con las zonas verdes contiguas y se hace posible edificar en la parcela destinada a equipamientos, que se encontraba afecta por la línea límite de edificación de la Carretera CM 4050.»

4. MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE DAIMIEL, (CIUDAD REAL) CAMBIO DE TRAZADO DEL API DAIMIEL AMPLIACIÓN Y REUBICACIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS DEL API SEPES Y API DAIMIEL AMPLIACIÓN EN EL SECTOR 22-A GARCIA CARRIÓN AMPLIACIÓN. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 39.3 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU Y 120.5 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. (EXP 02/13 TO).

Comienza a la 10:15 horas exponiendo la Ponente el siguiente punto. Se trata de la Modificación nº 2 del POM de Daimiel afecta a varios ámbitos, de suelo urbano, suelo urbanizable y trata una reordenación general de la zona industrial. El objeto son unos ámbitos donde están las industrias de García Carrión, y en una Autorización Ambiental Integrada la Confederación Hidrográfica del Guadiana ha exigido la instalación de una depuradora en la industria. Esta depuradora se iba a hacer en terrenos calificados en el API Daimiel como zona verde, y se realiza una reordenación, aprovechando la modificación, para rectificar el trazado de un vial, que antes era un poco tortuoso -al ir la tubería de abastecimiento de agua-.

En cuanto a la tramitación, se ha sometido a información pública; sin contar con alegaciones; se han solicitado informes en la fase de la concertación interadministrativa a la Consejería de Fomento; a la Consejería de Administraciones públicas; a la Agencia del Agua; a la Confederación Hidrográfica del Guadiana (que remite al informe favorable que hubo en el expediente del Plan Parcial de Mejora, con PAU ya en ejecución); a los Servicios Periféricos de la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales; Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura; y a Cocemfe de Castilla-La Mancha. También señala que en el Sector de suelo urbanizable se aprobó un Plan Parcial de Mejora con PAU en ejecución y la Comisión ya informó en su día respecto al sector, y es el trazado que propuso el Plan Parcial de Mejora para una vía pecuaria, con dictamen del



Acta 2/2013

Consejo Consultivo y con informe del Gabinete jurídico genérico sobre cambios de trazado en la tramitación del planeamiento. Ha habido un informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo favorable con observaciones, principalmente, entendiéndose que el trazado de las zonas verdes es la situación inicial y ésta es una parcela de zona verde que había en el API de SEPES y otra parcela de zona verde y dotaciones en el API Daimiel y que van a proceder a trasladarse en esta modificación y se va a absorber toda la compensación de dotaciones y zonas verdes y de los API indicados.

El Plan Parcial de Mejora que se aprobó en su día ya previó una agrupación de ciertas zonas verdes de los API del suelo urbano industrial de Daimiel. Respecto de las mismas lo que plantea el Ayuntamiento es que quiere una reordenación general de zonas verdes (a parte que quiere la instalación de depuradora), al tratarse de zonas verdes residuales que no se han ejecutado respecto del PPM, sino que quiere crear una zona verde conjunta que para el Ayuntamiento será más sostenible. Hay unos cambios pequeños para reordenar los ámbitos y también en el viario, dado que hay un pequeño cambio de calificación de suelo urbanizable a urbano para tipificar el viario que cose los sectores. La modificación puntual afecta a 4 ámbitos: al API SEPES, API Daimiel Ampliación, el Sector 22-A García Carrión y el Sector 22-B Huerta de Vargas.

Señala que han reordenado, con disminución el suelo industrial del sector. Además, han reequilibrado los aprovechamientos para que en el global no haya incremento de aprovechamiento y se compensen las zonas verdes y las dotaciones recalificadas. El Ayuntamiento justifica que todo ello es un ámbito de la misma ZOU, porque en realidad las zonas de los API están como suelo urbano y provienen de desarrollos anteriores, pero en realidad no están ejecutadas, el Sector 22 está en ejecución.

Opina la Ponente que lo que se tiene que plantear es que en el Sector se tienen que distinguir las zonas verdes, y se ha comprobado el cumplimiento de los dos regímenes de suelo distintos del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento (en suelo urbano con incremento de edificabilidad con reserva del 15% de dicho incremento y por otra parte al minorarse el sector se ve compensado ese incremento con la minoración), y se observa que hay un equilibrio de los dos regímenes distintos y el aprovechamiento.

Por otra parte, se entiende que la ordenación mejora las zonas verdes, por su conexión con la vía pecuaria (se recuerda que la vía pecuaria tiene unas funciones de tránsito ganadero, senderismo, ciclismo, prácticas deportivas que no sean de motor) y se mejora la accesibilidad en conjunto -en lugar de colocarlas en las traseras de la zona industrial-, y hay una mejora en el agrupamiento respecto de la sostenibilidad económica, y al poderse realizar la EDAR (suelo industrial), se mejorará el sistema de depuración municipal del Ayuntamiento de Daimiel, al preverse una EDAR independiente de la industria.

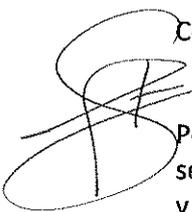
Existe una observación de Agricultura sobre que hay una diferencia de cartografía respecto al POM. La Ponente entiende que la vía pecuaria es la que se aprobó con el Plan Parcial de Mejora (no sabe si se tuvo en cuenta esto por el dictamen del Consejo Consultivo, que entendía que con la aprobación del PPM queda aprobada la modificación del trazado de la vía pecuaria), con lo que se informa favorablemente y que en la documentación que se someta al Consultivo que se distinguen los terrenos afectos al suelo urbano, de la superficie de zonas verdes y equipamientos necesarias



Acta 2/2013

para compensar las recalificadas con motivo de la aprobación del Plan Parcial de Mejora del Sector 22-A García Carrión y de la presente modificación, para que se tenga en cuenta.

D. Isidro Javier Zapata interviene indicando que el informe favorable también es de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real y va para el Consejo Consultivo.



D^a M^a de los Ángeles Jerónimo de Paz pregunta que si ha habido alegaciones. Indicando la Ponente que no. Continúa preguntado que si se modifica el trazado viario, a lo que la Ponente señala que la teoría para modificar es para mejora del trazado de la tubería que hacía requiebros, y también plantean mejora por conexión de un camino en suelo rústico con la red viaria del Polígono industrial.

La Comisión, a la vista del informe técnico y la propuesta formulada por la Ponente, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De acuerdo con lo previsto en el artículo 39.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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, dada la adecuación a la legislación aplicable, acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la nueva zonificación de zonas verdes establecida en la Modificación nº 2 del Plan de Ordenación de Daimiel, señalando que con anterioridad a la remisión del expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se deberán distinguir en la documentación de ordenación, tanto en los planos como en las correspondientes fichas, la adscripción al suelo urbano de las superficies de zonas verdes y equipamientos necesarias para compensar las recalificadas con motivo de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora del Sector 22-A García Carrión y de la presente Modificación, así como las requeridas de acuerdo con el artículo 21 del Reglamento por el incremento de la edificabilidad en suelo urbano.

La comprobación de la adecuación a lo establecido en la Norma Técnica de Planeamiento relativa a la homogeneización del contenido y documentación de los Planes, así como la aportación de toda la documentación refundida del Plan de Ordenación Municipal, se comprobará por los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento cuando se eleve el expediente para su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.»

5. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 24 CRECIMIENTO SUROESTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (RES. PAU 4/2013 AB).



En este punto, siendo las 10:20 horas, continúa la Ponente Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell y señala que en relación con el artículo 125 TRLOTAU, se plantea la resolución de PAU del Sector 24 del PGOU de Albacete. La adjudicación era provisional en el año 2004 condicionada a la subsanación de la documentación técnica, que nunca se ha producido, por lo que dicha adjudicación nunca fue eficaz, por lo que no es procedente tramitar un expediente de resolución.



Acta 2/2013

Aclara la Ponente que se le señala al Ayuntamiento que procede declarar la ineficacia del PAU. Lo que el Ayuntamiento quería es ser garantista en la tramitación del expediente, teniendo dudas sobre si resolver el Programa, pero lo que realmente es lo que quiere es resolver la situación de este Programa con adjudicación provisional que nunca se ha subsanado.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la Ponente, y en ratificación del informe de Ponencia, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«A la vista del Acuerdo adoptado el 26 de enero de 2004 por el Pleno del Ayuntamiento de Albacete en el que se adjudicó provisionalmente la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 24 a la Agrupación Urbanística de dicho sector, condicionando la adjudicación a la subsanación de deficiencias y a la compleción de la documentación por parte del urbanizador designado, requiriéndosele para ello en el plazo de un mes, y que la subsanación de deficiencias del Plan Parcial no se ha llegado a producir, pese a los numerosos requerimientos efectuados, no puede considerarse que exista una adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que se acuerda que NO PROCEDE EMITIR INFORME previsto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el expediente de Resolución de la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 24 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, iniciado por acuerdo del Ayuntamiento de Albacete de fecha 29 de noviembre de 2012 por incumplimiento de deberes urbanísticos de acuerdo con el artículo 111 e) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas que señala como causa de resolución "la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista", dada la ineficacia de la adjudicación de la que trae causa; señalando, sin embargo, la procedencia de acordar definitivamente la declaración de las consecuencias jurídicas advertidas en el apartado séptimo del acuerdo de Pleno de 26 de enero de 2004 para el caso de incumplimiento.»

6. RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 7 CASA JUÁREZ DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 125 DEL TRLOTAU (RES. PAU 5/2013 AB).

Prosigue la Ponente a las 11:24 horas con el siguiente punto del orden del día, indicando que ha sucedido lo mismo que en el caso anterior: Adjudicación provisional en 2005, con el compromiso de subsanación de deficiencias y compleción de la documentación. Igual que en caso anterior, no hubo subsanación, por lo que no es eficaz el Programa, y es por lo que no procede la emisión del informe previsto en el artículo 125 del TRLOTAU, ya que no hay una adjudicación efectiva.

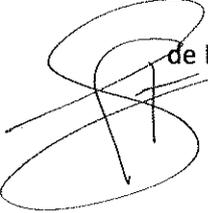
Lo que procede señalar al Ayuntamiento es declarar la declaración de las consecuencias jurídicas correspondientes advertidas en el apartado quinto del Acuerdo-Pleno de 27 de enero de 2005. Igual que antes, el Ayuntamiento quería con este asunto ser garantista.

D. Isidro Javier Zapata Romero indica que realmente no es preciso traerlos a la Comisión Regional, dado que no se trata de una resolución, aunque todos los que lleguen se someterán a la consideración de la Comisión Regional para emitir dictamen en este sentido.



Acta 2/2013

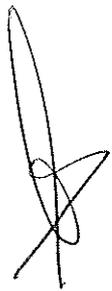
D. Rafael Pérez de Ágreda pregunta que no hay actuaciones sobre el territorio. A lo que la Ponente contesta que no se ha hecho nada.



La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la Ponente, y en ratificación del informe de Ponencia; ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«A la vista del Acuerdo adoptado el 27 de enero de 2005 por el Pleno del Ayuntamiento de Albacete en el que se adjudicó provisionalmente la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 7 a UTE PEREZ ZAFRILLA-ATRIO S. A., MAVER 2.000 S. L.,-MORENO Y ROLDÁN C y P, S. L., condicionando la adjudicación a la subsanación de deficiencias y a la compleción de la documentación por parte del urbanizador designado, requiriéndosele para ello en el plazo de un mes, y que la subsanación de deficiencias del Plan Parcial no se ha llegado a producir, pese a los numerosos requerimientos efectuados, no puede considerarse que exista una adjudicación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que se acuerda que NO PROCEDE EMITIR INFORME previsto en el artículo 125 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el expediente de Resolución de la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 7 "Casa Juárez" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, iniciado por acuerdo del Ayuntamiento de Albacete de fecha 29 de noviembre de 2012 por incumplimiento de deberes urbanísticos de acuerdo con el artículo 111 e) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas que señala como causa de resolución "la demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista" dada la ineficacia de la adjudicación de la que trae causa; señalando, sin embargo, la procedencia de acordar definitivamente la declaración de las consecuencias jurídicas advertidas en el apartado quinto del acuerdo de Pleno de 27 de enero de 2005 para el caso de incumplimiento.»

7. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 15 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE MONTALBO (CUENCA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 2/12 CU).



Siendo las 11:29 horas la Ponente continúa exponiendo el punto séptimo del orden del día, señalando que este asunto llega sobre informe para ampliación de plazo en el Programa. Indica que el Sector 15 fue establecido en una modificación del Plan de Ordenación Municipal de Montalbo con una superficie aproximada de 12,5 Has. y con la construcción de 420 viviendas. Fue aprobado el PAU en el año 2006. Se firma del convenio en 6 de mayo de 2006, que indicaba un plazo de 35 meses y dicho plazo se ha modificado 2 veces (47 meses y 60 meses) sin informe de esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo [art. 110.3.b) del TRLOTAU]. La Comisión Regional, al no conceder estas ampliaciones, debe considerar que la petición está fuera de los 35 meses que son los válidos para ejecución del PAU, ya que las ampliaciones se han realizado sin informe de la Comisión Regional, por lo que ésta estaría fuera del plazo al haber vencido el plazo, de ejecución del PAU, al no poder aceptar la validez de las prórrogas, por lo que se entiende extemporánea, dado que concluye el plazo el 1 de septiembre

Acta 2/2013

de 2009, por lo que no procede la tramitación de la ampliación del plazo, al haberse presentado extemporánea.

D^a María de los Ángeles Jerónimo de Paz pregunta que qué parte está ejecutada. A lo que la Ponente contesta que el 10%. Y D. Emilio Díaz Bravo pregunta, asimismo, la situación en la que deja esto al Ayuntamiento, ¿resolver?. La Ponente indica que tendría que plantear algún tipo de replanteo de la actuación urbanizadora. D. Emilio Díaz indica que si plantean una modificación del PAU, ¿no exige una resolución ese vencimiento de plazo? La Ponente contesta que al aplicarse la Ley de contratos en relación con la prórroga pasado el plazo no se puede solicitar una prórroga y otra cosa es otro tipo de soluciones con informe de la Abogacía del Estado, lo que pasa es que no podemos conceder una prórroga pasado el plazo.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la Ponente, y en ratificación del informe de Ponencia, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«A la vista del expediente, y al no haberse solicitado informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, preceptivo de acuerdo con el artículo 110.3.b) TRLOTAU, para ampliar el plazo inicial de 35 meses para la ejecución de las obras previsto en el Convenio suscrito el 6 de mayo de 2006, no puede aceptarse la validez de las prórrogas concedidas anteriormente por el Ayuntamiento, por lo que, dado que las obras se iniciaron efectivamente el 1 de octubre de 2006, la solicitud de prórroga presentada por el urbanizador el 18 de julio de 2011 se debe considerar extemporánea, al presentarse con posterioridad al vencimiento del plazo válidamente establecido, que concluía el 1 de septiembre de 2009. Por ello, de acuerdo con lo previsto en el artículo 100 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se acuerda que **NO PROCEDE LA TRAMITACIÓN DE LA PRÓRROGA SOLICITADA** al haber sido presentada con posterioridad al vencimiento del plazo de ejecución, sin entrar a valorar las causas alegadas en el expediente.»

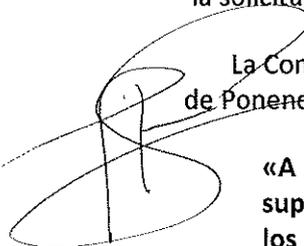
8. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN PARA LA FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR EN EL DESARROLLO DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES I Y II DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEAVERUELO. (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA. (AMP PZ 8/12 GU).

A las 10:35 horas continúa la Ponente con el siguiente punto e indica que se trata de un PAU que plantea una superficie de unas 30 Has. y unas 726 viviendas. En este caso se aprobó y adjudicó el PAU en mayo de 2008 con firma del convenio en septiembre de 2008 y a fecha de hoy no se ha presentado la garantía. El plazo de ejecución se estableció en 36 meses desde la disponibilidad de los terrenos; constando la reparcelación aprobada en septiembre 2008, y el acta de comprobación del replanteo el 2 de diciembre de 2008, y desde entonces se tienen 36 meses para la ejecución de las obras de urbanización, por lo que el plazo vencía en septiembre de 2011. Indica además que solicitan la prórroga sobre la base de la crisis del sector inmobiliario, y añade que este PAU no se ha inscrito en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora. La solicitud del urbanizador es de 7 de septiembre de 2012, con posterioridad al vencimiento del plazo establecido (2-09-2009), por lo que informa que no procede la tramitación de la prórroga.

Acta 2/2013

A pregunta de D. José María Michavila, la Ponente indica que no estaba aprobado el Plan Parcial, señalando que la cuestión es que el PAU tiene problemas ya de inicio, falta de garantía y la solicitud no está en plazo.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la Ponente, y en ratificación del informe de Ponencia, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:



«A la vista del expediente, dado que no se ha constituido la garantía exigible, lo que supone el incumplimiento de una obligación esencial, de acuerdo con lo establecido en los convenios suscritos, siendo causa de resolución de acuerdo con lo previsto en el artículo 206 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, y de que se incumple lo previsto en el artículo 100 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, ya que la solicitud del urbanizador se presenta el 7 de septiembre de 2012, con posterioridad al vencimiento del plazo establecido que concluía el 2 de septiembre de 2009, se acuerda que NO PROCEDE LA TRAMITACIÓN DE LA PRÓRROGA SOLICITADA, por lo que no se entran a valorar las causas alegadas.»

9. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR ÚNICO DEL ÁREA DE REPARTO "VILLA ROMÁN IV" (CUENCA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 9/12 CU).

Siendo las 10:43 horas, en este punto interviene D. Isidro Javier Zapata Romero, indicando que vino el año pasado el mismo PAU, donde se propusieron una serie de modificaciones de ordenación estructural, y también nos solicitaban una prórroga de 8 años, con plazo de ejecución que contempla el PAU que era de 3 años.

A las 10:45 horas, D. Antonio Puerto Gómez sale de la sesión.



Prosigue la Ponente indicando que se planteaban una ampliación de 3 a 8 años y una división en 2 fases, y se les dijo que no procedía la división en dos fases, al haber una reparcelación única aprobada. Es un Plan bastante grande con una superficie de 60,8 Has y 3.055 viviendas. El Plan procede de un Plan Parcial de Mejora que se aprobó en suelo rústico del PGOU de Cuenca, planteando unos porcentajes elevados de Vivienda con Protección Pública. Se firmó el convenio el 15 de febrero de 2006 y ya en 2008 plantean una modificación puntual del Plan Parcial de Mejora, y el Proyecto de Urbanización se aprobó el 13 de octubre de 2008 y el Proyecto de reparcelación en diciembre de 2008. Indica, además, que ha habido una serie de recursos contencioso-administrativos. La fecha de inicio de las obras es el 24 de noviembre de 2009, por lo que los 36 meses finalizaban el 24 de diciembre de 2012. En abril de 2011 plantean la segunda modificación con reducción de viario de la actuación y un incremento de las zonas verdes.

Según el Reglamento de Planeamiento, se entiende que cuando se tramita una modificación, se suspende en el ámbito del Plan Parcial, si el Ayuntamiento lo decide expresamente,



Acta 2/2013

los Programas afectados por la modificación del planeamiento, por lo que la prórroga que se presentó, que se entendía que se encontraba contenida en la Modificación Puntual, se entiende que sí estaba dentro de plazo.

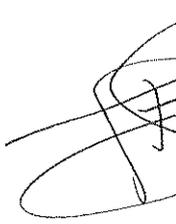
Respecto a las causas excepcionales para solicitar la prórroga que exige el artículo 110 del TBLOTAU, se indican la crisis económica, la larga tramitación del expediente, el tamaño del sector y los numerosos cooperativistas de vivienda en el ámbito. Señala que hay un grado de ejecución de 4,78 %, y con 17 meses de los 36 meses que ha transcurrido el plazo, pero con escasa ejecución, y plantean un calendario a 8 años.

Siendo las 10:50 horas entra a la sesión D. Jesús Pintado Manzaneque.

Continúa la Ponente diciendo que ha habido una alegación en desacuerdo de un propietario de suelo, que entiende que se causan perjuicios con esta prórroga a los propietarios de los terrenos que cambian de 3 a 8 años el Programa, y se le solicitó al Ayuntamiento que contestara a las alegaciones respecto al propietario.

Significa la Ponente que hay una modificación que reduce viario y aumenta las zonas verdes, pero no tienen aumento en el presupuesto de las obras de urbanización, y no se observa que dé lugar a una ampliación del plazo de ejecución. Nosotros entendemos, a la vista de los años solicitados, y la previsión del calendario, que hay desproporcionalidad que no es acorde con el artículo 96 de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas (que habla de prórrogas en relación con el tiempo perdido). Que si bien se puede tener en cuenta la situación de crisis económica, dado que es una cuestión poco delimitada en la Ley, y con aplicación supletoria de Ley de contratos, tal y como se dispone en el informe de la Secretaría General, al señalar la Ley que se aplica supletoriamente las cláusulas del contrato de gestión de servicios públicos, y según jurisprudencia última del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que reconoce que hay parte de contrato de obras en el contrato de servicios, se observa que en los contratos de servicios está reconocida la ampliación del plazo cuando hay un desequilibrio en las condiciones económico-financieras del contrato. A parte de la desproporcionalidad ya indicada, se entiende que hay que hacer constar que la proposición jurídico-económica de este Programa proponía el abono de suelo, por lo que con el proyecto de reparcelación ya tiene sus aportaciones y el abono está en relación con valores administrativos (vivienda de protección pública) y además no se justifica el interés público. Señala la Ponente que no parece que se ajuste al sentido de la prórroga del artículo 96 de la legislación de contratos, no existe justificación de viario, no hay un calendario previsto conforme a las posibilidades de financiación (a nosotros se nos establece un calendario a priori). Hay falta de justificación de los elementos objetivos del Programa, al haberse planteado por el propio urbanizador el abono de terrenos edificables para edificar VPO, sin disminución al efecto. Y también hay falta de justificación de interés público, que suponga la viabilidad de la prórroga, del mantenimiento del equilibrio económico financiero. Se ha ejecutado un 4,8% en casi 17 meses respecto a 36 meses, por lo que hay un retraso que no implica que se vaya a producir una finalización en la prórroga, y se observa perjuicio para terceros afectados, tanto por aplazamiento, como por incidencia de las cargas de urbanización (aumento de los costes de mantenimiento de las obras de urbanización hasta que sean recibidas), y se tienen derecho a exigir su cumplimiento; por todo ello se solicita informe desfavorable.

Acta 2/2013



D. Isidro Javier Zapata Romero, por resumir todo lo apuntado, indica que nos encontramos con un convenio o un programa actualmente suspendido porque el Ayuntamiento está tramitando una modificación de la ordenación del Sector que ya pasó por aquí con su informe favorable. En ese marco estos convenios o contratos están en el marco de la legislación de contratos, cuando se adjudicaron se trata de un procedimiento público en el que los propietarios y otros agentes podían haber intervenido. Lo que se firmó en el convenio es que los propietarios tenían la obligación de aportar terrenos y en 36 meses recibirían su terreno; lo que se les dice ahora es que de 36 meses se pasa a 8 años, por lo que consideramos que aquí no se garantiza esa parte pública que es la de protección de los propietarios del suelo.

Prosigue poniendo de manifiesto que la situación de crisis económica sabemos lo que es, pero la legislación de contratos se tiene que cumplir. Hay muchos propietarios afectados y en realidad, las posibles vías de solución de este Programa, puede tenerlas. De hecho se ha hablado con el Ayuntamiento de otras posibles alternativas, de que no sea un sector tan amplio, que sea una actuación más pequeña y que se pueda desarrollar adecuadamente. Además, al Ayuntamiento se le comentó en el informe también los puntos que se habrían de garantizar para justificar una prórroga de ese tipo. A lo que la Ponente indica que debe estar muy justificada. D. Isidro Javier Zapata prosigue indicando que no hay nada técnico que la justifique. La Ponente continúa señalando que la viabilidad del Programa es satisfacer el interés público y los derechos de todos los interesados, y de entre los propietarios hay una alegación, teniendo derecho a exigir que se ejecute en plazo.

D. Emilio Díaz Bravo pregunta que si el Ayuntamiento contestó a la alegación y en qué sentido. La Ponente señala que desestimándola; dice que hay un montón de contenciosos, ese propietario ha recurrido muchas cosas, y el propietario quiere que se cumplan los plazos. Ya llevan desde el 2006 sin cumplir, siendo efectivos de cómputo 15 años, esperando, tras dos modificaciones puntuales, con suspensión de plazos, y se está hablando de cooperativistas con necesidad de vivienda.

D. Jesús Pintado Manzaneque pregunta que quién toma la iniciativa de las soluciones. D^a Ana M^a Rodríguez-Monteverde indica que lo razonable es plantear una división en unidades de actuación e ir desarrollando unidades más pequeñas y dar una pronta solución a los problemas sociales más acuciantes. Es el Ayuntamiento el que tiene que tomar la iniciativa. Además el urbanizador, a mitad del expediente, pidió desistir del Programa en el expediente, por lo que no se ve una intención muy clara. D. Emilio Díaz Bravo indica que está de acuerdo que hay que forzar al Ayuntamiento para tomar la decisión.



D. Isidro Javier Zapata Romero explica que en Cuenca capital, según informe del INE del 2001 a 2011, hay 7.056 viviendas, y este Programa 3055 viviendas, y las viviendas vacías de Cuenca capital son 4.056, dice que es la foto que hay en la mayor parte de capitales de Castilla-La Mancha, por lo que ello nos da idea de cómo hay que plantearlo, para hacer el ámbito más viable; al final la Junta de Comunidades emite informe sobre la prórroga o resolución, pero no participa en la parte inicial o final, por ello debe ser desde el ámbito municipal donde se tomen las soluciones.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la Ponente, y en ratificación del informe Ponencia, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:



Acta 2/2013

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), 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 DESFAVORABLEMENTE** la solicitud formulada por “PROMOCIONES GONZÁLEZ, S. A.” para la ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Villarromán IV en ocho años, principalmente por los siguientes motivos:

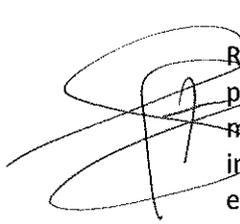
- Desproporcionalidad entre el plazo inicial previsto de 36 meses y la duración de ocho años de la prórroga solicitada, que no se adecua a lo indicado en el artículo 96.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas respecto a la duración de las mismas, dado que establece su duración en relación al tiempo perdido por retrasos no imputables al contratista.
- Falta de justificación de la ampliación del plazo solicitado en base a las modificaciones propuestas en la innovación del planeamiento en tramitación, ya que se reduce el viario a ejecutar, así como falta de justificación en relación con el calendario previsto en base a las posibilidades de financiación.
- Falta de justificación de elementos objetivos en el presente Programa que apunten a una ruptura del equilibrio económico-financiero del mismo, al haberse propuesto por el propio urbanizador la modalidad de la retribución en terrenos edificables para edificar vivienda protegida, cuyo valor se establece administrativamente y no se ha minorado.
- Falta de justificación expresa de los motivos de interés público que determinan la viabilidad de la prórroga, en su caso, como medida compensatoria para el mantenimiento del equilibrio económico-financiero de la gestión indirecta de la actuación urbanística.
- Existencia de retraso en las obras de urbanización al haberse ejecutado el 4,80% del presupuesto en un tiempo casi igual a la mitad del periodo inicial, sin que quede acreditado que la concesión de la prórroga garantice la ejecución de la actuación urbanizadora.
- Posibles perjuicios para los propietarios o terceros afectados de concederse la prórroga de ocho años solicitada, tanto por el aplazamiento de la terminación de las obras de urbanización como por la incidencia de la mismas en las cargas y costes de la urbanización y que tales perjuicios han sido alegados en el expediente, sin que por parte del Ayuntamiento quede documentada la conformidad de la mayoría de los propietarios de terrenos.

Lo anteriormente expuesto, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:



Acta 2/2013

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

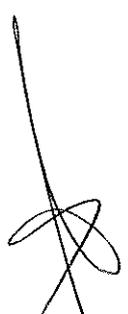


El Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de aplicación por el ámbito temporal de referencia, prevé un sistema de ejecución del planeamiento mediante actuaciones urbanizadoras que comprenden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

Es doctrina jurisprudencial consolidada tanto a nivel comunitario, como nacional, que la relación entre la Administración y el agente urbanizador derivada de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora es de naturaleza contractual, aunque no privada, de manera que le resulta aplicable la legislación de contratos del sector público. La Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2009 (RJ 2009/574) afirma claramente que *"esta sala ha declarado repetidamente que a las adjudicaciones de Programas de Actuación urbanística les es aplicable la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas"*. En el mismo sentido se ha pronunciado el Alto Tribunal en Sentencias de 28 de diciembre de 2006 (RJ, 2007,405), 4 de enero de 2007 (RJ 2007, 473), 5 de febrero de 2008 (RJ 2008,1881) y 8 de abril de 2008 (RJ 2008,3747), entre otras muchas.

El artículo 125 del TRLOTAU establece una remisión expresa a la normativa de contratación administrativa al disponer que *"las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas"*.

SEGUNDA.- Procedimiento.

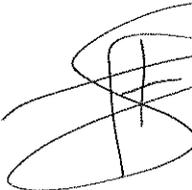


Ante la ausencia de un procedimiento específico de concesión de prórrogas de los Programas de Actuación Urbanizadora, tanto en el TRLOTAU como en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución (RAE), resulta de aplicación por supletoriedad la normativa de contratación del sector público.

De acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la concesión de prórrogas será el vigente a la fecha del acuerdo de solicitud de la misma, esto es el 24 de octubre de 2012. Dicho procedimiento no es otro que el regulado en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprobó el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP), cuyo artículo 100 establece que:



Acta 2/2013



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

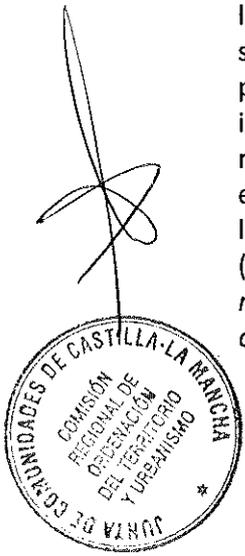
TERCERA.- Concurrencia de los requisitos para la concesión de la prórroga y falta de justificación de la duración del plazo propuesto.

Los Programas de Actuación Urbanizadora deben desarrollarse en los plazos establecidos. Así, el artículo 110.3.b) del TRLOTAU establece que *“Los Programas de Actuación Urbanizadora 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”*.

Por su parte, el convenio urbanístico suscrito el 15 de febrero de 2006, entre el Ayuntamiento de Cuenca y PROMOCIONES GONZALEZ S.A prevé en su Estipulación Quinta que *“El urbanizador se compromete a.... ejecutar las obras en los plazos señalados a continuación, no obstante éstos podrán ser objeto de modificación en el caso de que el Ayuntamiento de Cuenca introduzca algún tipo de condicionantes en el desarrollo de estos trabajos que suponga ampliación de los plazos convenidos. El plazo general que se establece para la ejecución de las obras de urbanización del Sector es de 36 meses computado desde su inicio que habrá de tener lugar dentro de su primer año de vigencia”*.

El artículo 125 del TRLOTAU antes transcrito referido a las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora remite supletoriamente a las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.

Al respecto, cabe destacar que la cuestión de la naturaleza contractual de la adjudicación de un Programa Urbanizador ha sido debatida por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de mayo de 2011 por la que se desestima el recurso interpuesto por la Comisión Europea contra la legislación urbanística valenciana, respecto a la inaplicación de Directivas comunitarias sobre contratación de obras públicas, profundizando aún más que las sentencias precedentes, en la consideración de la labor del agente urbanizador (en actuaciones integradas) y considerando que va más allá de la ejecución de obras públicas (por lo que no resulta de aplicación la normativa relativa a obras públicas), sin negar que la relación entre el Ayuntamiento interesado y el agente urbanizador sea jurídico-pública, ni la aplicación de las Directivas comunitarias sobre contratación pública; no constituyendo la obra pública (urbanizadora) su *«objeto exclusivo ni siquiera fundamental. A estos efectos, dicho Estado miembro alega que el urbanizador es también responsable financiero de la ejecución de las obras y está encargado igualmente de efectuar gestiones necesarias para garantizar la*



Acta 2/2013

gratuidad de las operaciones para la Administración, así como el reparto justo de los costes correspondientes y de los beneficios inmobiliarios correlativos entre los propietarios de los solares que los financian. Además, el Reino de España sostiene que los contratos controvertidos deben calificarse de "concesiones de servicios" en el sentido del artículo 1, apartado 4, de la Directiva 2004/18.»

En relación con el plazo de ejecución, el artículo 95 de la LCAP señala que "el contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo..."

El artículo 96.2 dispone que "si el retraso fuese producido por motivos no imputables al contratista y éste ofreciera cumplir sus compromisos dándole prórroga del tiempo que se le había señalado, se concederá por la Administración un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor"

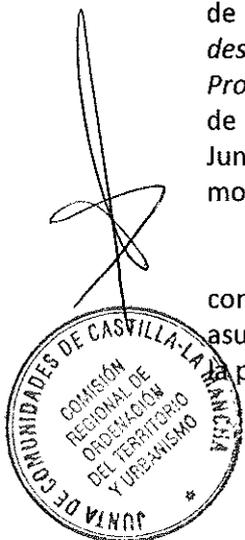
Conforme a los artículos 110.3.b) del TRLOTAU y 100 del RGLCAP resulta que la prórroga sólo puede acordarse por causas excepcionales no imputables al urbanizador y mientras está vigente el propio plazo:

a) Respecto a la concurrencia de circunstancias excepcionales, la Comisión Regional ha adoptado la línea de considerar como tales, la difícil situación económica del sector sumado a la fuerte caída de la demanda de vivienda y la enorme complejidad que en la actualidad se da para acceder a fuentes de financiación, así como el interés social que tiene para los Ayuntamientos evitar resoluciones de PAUs, apoyar el mantenimiento del sector inmobiliario y la existencia de viviendas en cartera.

En este sentido, de las circunstancias alegadas cabe admitir como tales además de "la presencia de numerosas cooperativas propietarias de suelo", "las adversas circunstancias que aquejan hoy a la actividad inmobiliaria" y "las negativas perspectivas que se vislumbran para el futuro más inmediato". El tamaño del sector es el inicialmente previsto y tal circunstancia excepcional no puede ser admitida independientemente sino sólo valorándola conjuntamente en el contexto de la situación económica del sector inmobiliario.

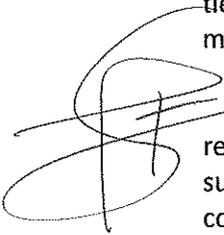
b) Respecto a la solicitud de la prórroga en plazo, de la documentación que obra en el expediente, resulta que en base al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de febrero de 2010 y a la Sentencia nº 225/2011, de 12 de mayo del Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Cuenca, las obras de urbanización deberían finalizar el 24 de de noviembre de 2012, no obstante, la Junta de Gobierno Local acordó con fecha 2 de agosto de 2011 "entender suspendida la ejecución del programa hasta la estimación o desestimación de la solicitud de modificación del convenio urbanístico, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización...", por lo que, tal y como señala el informe técnico-jurídico de 15 de febrero de 2013, dicha suspensión se produce el 15 de abril de 2011, fecha en la que la Junta de Gobierno Local acuerda el sometimiento a información pública de las modificaciones referidas, hasta su aprobación o desestimación.

A tal efecto, cabe apreciar que el agente urbanizador la solicitó en plazo pues presentó con fecha 13 de abril de 2011 solicitud de modificación de los compromisos temporales asumidos inicialmente, proponiendo 8 años para la ejecución de las obras de urbanización y la prórroga ahora planteada es una reformulación de la referida solicitud.



Acta 2/2013

De todo ello se puede concluir que la prórroga es una facultad que la Administración sólo puede acordar ante supuestos excepcionales, en los que resulta una medida justificada, por ser estrictamente necesaria para salvaguardar la ejecución de las obras y valorando el tiempo perdido de conformidad con el artículo 96.2 del TRLCAP, cuestión esta última que no menciona la solicitud en el presente caso.



Aunque la prórroga proceda en el asunto sometido a acuerdo por concurrir los requisitos expuestos anteriormente, la excesiva duración propuesta supone una ampliación sustancial de la duración inicial que puede quebrantar los principios rectores de la contratación administrativa como son los de publicidad, igualdad, seguridad jurídica y especialmente el de libre competencia.

A tal efecto, resulta de especial interés distinguir entre el plazo de duración previsto inicialmente y el plazo de duración de la prórroga y en el presente caso la prórroga propuesta supera con creces al periodo inicial de duración de tres años que estaba previsto, por lo que no se advierte que exista proporcionalidad en la misma, siendo este un criterio tenido en cuenta en la jurisprudencia para determinar la procedencia en la concesión de prórrogas, como se manifiesta en la Sentencia del Tribunal Supremo de 26-3-1987: *“Que esto es así lo demuestra el que el propio Ordenamiento tenga previsto la concesión de prórrogas a los contratistas ante eventos imprevistos, sin que ello constituya una distorsión en la ejecución de la contrata, ni motivo para penalidades o resoluciones contractuales, ya que existen razones suficientes para que estas medidas sólo se adopten cuando están plenamente justificadas puesto que la prudencia aconseja, salvo en casos extremos, no romper la atmósfera de concordia y colaboración que debe reinar en las relaciones contractuales administrativas, teniendo siempre presente la proporcionalidad entre el plazo pactado para la ejecución de la obra y el de la prórroga o prórrogas interesadas por los contratistas”*.

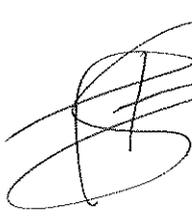
Asimismo, a la vista de que la Modificación nº 2 del Plan Parcial plantea una reducción del viario local y un incremento de zonas verdes, lo que debe suponer una reducción del presupuesto de ejecución material sin advertirse necesidad de ampliación del plazo de ejecución de las obras en el caso de su aprobación, no parece posible prorrogar el plazo de ejecución solicitado de 8 años, que supera el doble del inicial pactado de tres años, exclusivamente en base a lo argumentado en el expediente sobre la crisis económica y al calendario y financiación propuestas por el urbanizador, no constando tampoco, como señala, entre otros, la Jefa de Servicio de Vivienda y Urbanismo en su informe *“Justificación expresa de los motivos de interés público que determinan la viabilidad de la prórroga, en su caso, como medida compensatoria para el mantenimiento del equilibrio económico-financiero de la gestión indirecta de la actuación urbanística”*.



Por otra parte, dado que la prórroga no guarda relación con las modificaciones propuestas al Plan Parcial, respecto a su concesión como medida compensatoria para el mantenimiento del equilibrio económico-financiero, tampoco se encuentra que pueda aducirse una ruptura de este equilibrio que afecte objetivamente a la retribución del urbanizador, pues éste en su proposición jurídico-económica propuso, de acuerdo con la prerrogativa prevista en el artículo 118.3 b) del TRLATAU, la imposición a los propietarios de la retribución correspondiente en terrenos edificables con el compromiso de edificar



Acta 2/2013



viviendas sujetas a un régimen de protección pública en plazo, debiendo estar dichos terrenos edificables ya en su poder en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación y no pudiendo de manera objetiva probarse la pérdida de valor de los mismos, ya que dichos terrenos tienen un valor regulado por la legislación de vivienda y no se han producido cambios normativos que lo minoren. Asimismo, dado que no se prevé en la legislación urbanística que el incremento del valor del suelo que se aporta como retribución al urbanizador durante la ejecución de una actuación urbanizadora dé lugar a las modificaciones de los acuerdos suscritos, tampoco debe aceptarse *a priori* la modificación del contrato por la minoración de dicho valor cuando esa modalidad no ha sido impuesta por la Administración, ya que estas variaciones deben quedar incluidas el principio del riesgo y ventura del contratista.

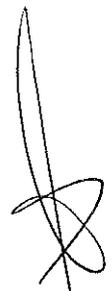
CUARTA.- Grado de ejecución de la urbanización.

Transcurridos 17 meses desde el inicio establecido para la ejecución de obras, que supone casi la mitad del plazo inicial de ejecución, se presentó la Modificación nº 2, que ha determinado la suspensión del Programa de Actuación Urbanizadora y en ese periodo de acuerdo con lo señalado en el expediente se ha ejecutado un presupuesto de 1.095.698,88€, lo que supone un porcentaje del 4,80%.

Por ello se observa que existe retraso en la ejecución de la obra, de la que resta el 95%, por lo que la prórroga planteada no puede considerarse la única alternativa para la ejecución de la actuación y no queda acreditado que la concesión de la misma garantice la terminación de la obra.

QUINTA.- Presencia de cooperativas y perjuicios que pudieran derivarse para los propietarios o terceros afectados

Se alega en el informe municipal *“la presencia de numerosas cooperativas propietarias de suelo”*, entre otras circunstancias excepcionales para justificar la concesión de la prórroga de ocho años. A este respecto, en la contestación a las alegaciones formuladas sobre el grave perjuicio que puede suponer a los propietarios en el informe del arquitecto municipal se manifiesta que la mayoría de los propietarios del sector y el Ayuntamiento de Cuenca reconocen que la materialización física del Programa de Actuación Urbanizadora pasa forzosamente por prorrogar el plazo ofertado y establecido en su día. Pero este hecho no es corroborado por la documentación aportada por la Entidad Local y hay que reseñar que la única alegación que obra en el expediente es precisamente de uno de los propietarios de suelo, que consecuentemente no comparte de posibilidad de prórroga del Programa, por lo que no queda debidamente acreditada esta circunstancia alegada, ni, por ende, la existencia de un interés público indubitado, ni el interés de la mayoría de los propietarios del sector en la prórroga de ocho años solicitada.



En este orden de cosas, debe tenerse en cuenta que de concederse prórroga al urbanizador pueden derivarse perjuicios para los propietarios o terceros afectados, tanto por el aplazamiento de la terminación de las obras de urbanización como por la incidencia de la mismas en las cargas y costes de la urbanización. En este sentido cabe señalar que artículo 118.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece que: *“El urbanizador será responsable de los daños causados a los*

Acta 2/2013

propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”

No se han valorado detenidamente en el expediente los perjuicios que pueden derivarse a los propietarios o terceros afectados de la excesiva duración de la prórroga solicitada, tanto en relación con el plazo inicial de 36 meses que se convino, como con el genéricamente previsto en el TRLOTAU de cinco años.”»

10. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR 13 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE HORCHE (GUADALAJARA). INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 4/11 GU). INFORME DE LA CROTU DE 16-09-13 SOBRE PLAZO.

Se continúa con la exposición del décimo punto del orden del día a las 11:05 horas, indicando la Ponente que se aprobó en el año 2008. Es un Programa de 11,9 Has. y da cabida a unas 500 viviendas. Está adjudicado a la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector 13 y la firma del convenio se produjo el 9 de junio de 2009. La Ley dice que los PAU comenzarán el primer año de su vigencia (con proyecto de reparcelación aprobado), pero se solicitó una prórroga en el año de inicio, que ya informó la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (de 1 año a 2 más).

La cuestión es que en todos los documentos remitidos por el Ayuntamiento y en el convenio se establece que se computa el plazo de inicio después de la firma del convenio. Lo que piden es una prórroga del plazo de inicio (no del plazo de ejecución). Ese plazo acaba en 9 de junio de 2012, y estaría fuera de plazo al presentarse la solicitud en julio de 2012 de dicho plazo de inicio (no de ejecución). Además, indica que alegan, para su petición, la situación de crisis económica, y dificultad que comporta la dotación de los sistemas generales. Además, la Ponente señala que no es tanto una prórroga, sino una suspensión, pero desde el punto de vista que existe informe previo, se entiende extemporáneo, al presentarse 3 años más tarde de la fecha de firma del convenio, que es a partir del que se computa. No se procede a aceptar la tramitación.

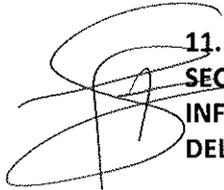
La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la Ponente, y en ratificación del informe de Ponencia, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«A la vista del expediente, dado que la solicitud presentada el 11 de julio de 2012 ante el Ayuntamiento de Horche para la ampliación del plazo del inicio de la ejecución en dos años más a los dos años ya prorrogados al inicial previsto desde la firma de del Convenio suscrito el 9 de junio de 2009, mediante Acuerdo de Pleno de 25 de octubre de 2011, adoptado previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 16 de septiembre de 2011, es extemporánea, al haber ya vencido el plazo para iniciar la ejecución que concluía a los tres años de la firma del Convenio suscrito, es decir, el 9 de junio de 2012, se observa incumplimiento de lo previsto en el artículo 100 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por lo que se acuerda que NO



Acta 2/2013

PROCEDE LA TRAMITACIÓN DE LA PRÓRROGA SOLICITADA, sin entrar a valorar las causas alegadas.»



11. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SP PP 09 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GUADALAJARA. INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 2/13 GU).

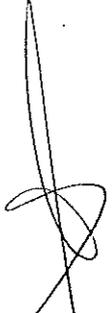
Se inicia a las 11.10 horas la exposición de este asunto, prosiguiendo la Ponente, D^a Ana M^a Rodríguez-Monteverde, señalando que es un Sector el SP PP 09 del PGOU de Guadalajara que bordea la A-2. El PAU se adjudicó en el año 2005, se aprobó definitivamente del Plan Parcial en octubre de 2008; se cedió la condición de agente urbanizador; con firma del convenio el 29 de mayo de 2008. No se considera iniciada la ejecución, por la falta de firmeza del proyecto de reparcelación y, por tanto, no hay disponibilidad de los terrenos. Se plantea además la imposibilidad de los propietarios de pagar (podría haber impago por parte de propietarios que haría inviable la ejecución de las obras), y se señalan las dificultades de comercialización.

Se indica además que hay un informe de la técnico municipal que señala que no se ha iniciado la urbanización. Si no existe proyecto de reparcelación aprobado, por tanto, no ha empezado el plazo de ejecución, por lo que no se puede admitir a trámite la solicitud de prórroga, que no se presenta dentro de los plazos de ejecución propiamente dichos, al no haberse iniciado las obras de urbanización, por lo que no procede la tramitación.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la Ponente, y en ratificación del informe de Ponencia, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente ACUERDO:

«A la vista del expediente, dado que el Proyecto de Reparcelación no sólo no ha alcanzado firmeza en vía administrativa sino que no ha sido aprobado por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo estipulado en el convenio, no ha empezado a computar el plazo de ejecución de la urbanización, por lo que se acuerdo NO PROCEDE LA TRAMITACION DE LA PRÓRROGA SOLICITADA de acuerdo con el artículo 100 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, por lo que no se entran a valorar las causas y las circunstancias.»

12. PRÓRROGA DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LOS SECTORES 5 AL 14 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL CHILOECHES. (GUADALAJARA) INFORME SEGÚN EL ARTÍCULO 110.3.B DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANÍSTICA (AMP PZ 4/13 GU).



Este punto del orden del día se inicia su exposición a las 11:15 horas, señalando la Ponente que estos Sector tiene 11,9 Has. y 3980 viviendas. Indica que se encuentra prácticamente ejecutado. Fue adjudicado el PAU en el año 2005. Después de una serie de recursos contencioso-administrativos, ha habido una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha que declara que el PAU es anulable (por falta del informe preceptivo del art. 122 del TRLOTAU de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara).



Acta 2/2013

Entiende la Ponente que no podemos aplicar el principio de conservación de actos, por lo que, mientras existe esa Sentencia, no podemos tramitar ninguna prórroga de ese Programa, y que el Ayuntamiento tendrá que buscar una solución para ejecutar la sentencia, y no procede la tramitación de la prórroga solicitada.

La Comisión, a la vista de la propuesta formulada por la Ponente, y en ratificación del informe de Ponencia, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«A la vista del expediente, dado que de acuerdo con la Sentencia 49/2012 del Tribunal Superior de Justicia de Castilla - La Mancha, firme, se declara la ilegalidad del Acuerdo de Pleno de 27 de julio de 2005, por el que se aprobó definitivamente y adjudicó el Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 5 al 14 del POM de Chiloeches, por vicio de anulabilidad, por omisión en el procedimiento del informe previsto en el artículo 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y dado que en la mencionada Sentencia se establece que el informe emitido por la Comisión Provincial de Urbanismo el 11 de julio de 2005, que se ratificó en sesión de 28 de abril de 2010, no tenía el contenido exigido en el mencionado artículo, no puede entenderse que se conserven los actos posteriores a dicho informe en la tramitación, por lo que el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora adolece actualmente de vicio de anulabilidad y se acuerda que **NO PROCEDE LA TRAMITACIÓN DE LA PRÓRROGA SOLICITADA** por el agente urbanizador, sin entrar a valorar las causas y las circunstancias alegadas.»

13. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No habiendo ruegos ni preguntas, el Sr. Vicepresidente de la Comisión da por finalizada la sesión, siendo las once y diecisiete minutos del día diecisiete de junio de dos mil trece.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN




Fdo. Asidro Javier Zapata Romero.
Vicepresidente de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN




Fdo.: Mª Carmen García Muñoz