

Acta 2/2018

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENTES PRIMERO Y SEGUNDO:

- Sr. Director General de Vivienda y Urbanismo. Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.  
D. José Antonio Carrillo Morente.

VOCALES:

- Sra. Viceconsejera de Administración Local y Coordinación Administrativa.  
Representada por Dª Marfa Soledad Pinedo Ayala, Servicio Jurídico de Administración Local y Coordinación Administrativa.
- Sr. Director de Desarrollo Rural.  
Representado por D. Fernando Xandri Serrano, Jefe de Sección de Eficiencia Hídrica Agraria.
- Sr. Viceconsejero de Medio Ambiente.  
Representado por D. Gerardo Morales Carrión, Jefe del Servicio de Prevención e Impacto e Impacto Ambiental.
- Sra. Secretaria General de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.  
Representado por Dª. Helena Fernández López, Jefa de Servicio de Obras y Mantenimiento.
- Sr. Director General de Salud Pública y Consumo.  
Representado por D. Fernando Cebrián Gómez, Jefe de Servicio de Sanidad Ambiental, Salud Laboral y Laboratorios.
- Sr. Director General de Protección Ciudadana.  
Representado por D. Alejo de la Orden Muñoz-Redondo, Jefe de Sección de Protección Civil.
- Sr. Director General de Acción Social y Cooperación.  
Representado por Dª. Raquel Iglesias Moreno, Servicio de Atención Primaria e Inclusión.
- En representación de la Dirección del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo,  
D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda.
- En representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha,  
D. Francisco Jesús Castilla Rodríguez.
- En representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha,  
D. Ángel Sánchez Fernández.
- En representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha, D. Félix Ruíz Rabadán.

- Representante en materia de ordenación territorial y urbanística, D. Serapio Cabañas Páez.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- En representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha,  
Dª. Araceli Muñoz de Pedro,  
Directora del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

PONENTES:

- Dª. Virginia Cavia Cuesta,  
Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.
- Dª. Elvira Cabanas Plana,  
Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico.

SECRETARIA:

- Dª. Cristina Gómez Sánchez, Técnico Superior Jurídico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y treinta minutos del día **21 de marzo de 2018**, 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, D. José Antonio Carrillo Morente, Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando como Presidente de la misma en sustitución de la Consejera de Fomento, agradece a todos los miembros su asistencia y da por iniciada la sesión.



Handwritten signature

Handwritten signature



Acta 2/2018

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 16 de febrero de 2018.**
2. **Plan de Ordenación Municipal de Almansa.** Informe según los artículos 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp.: 05/15 AB).
3. **Modificación Puntual nº 10 de la ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), consistente en la desafectación de varios tramos de viales y creación de parcelas de gran superficie en el ámbito del sector de uso industrial "Veredilla II" (SUB PE 10 según el POM).** Informe según los artículos 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento (Exp.: 03/18 TO).
4. **Modificación Puntual nº 8 de la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), para la creación de un nuevo vial para la conexión del sector de uso industrial "Veredilla III (SUB CO 19 según el POM) con la Autovía de la Sagra CM-41.** Informe según los artículos 37 del Texto Refundido de la LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento (Exp.: 20/17 TO).
5. **Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación SUE-30 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.** Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU y 139.2 y 120 del Reglamento de Planeamiento (Exp.: 02/16 GU).
6. **Calificación urbanística para la ampliación de nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos y productos agrícolas en las parcelas 181 y 183, del polígono 94, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp.: SR 05/18 AB).
7. **Calificación urbanística para la instalación de línea aérea de media tensión de 20 KV en distintas parcelas del polígono 515, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp.: SR 06/18 AB).
8. **Calificación urbanística para la instalación de línea aérea de media tensión de 20 KV y C.T.I. de 50 KV en las parcelas 8 y 9, del polígono 35, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete.** Informe según los artículos 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Exp.: SR 07/18 AB).
9. **Calificación urbanística para la instalación de punto de recarga rápida de vehículos eléctricos en Área de Servicio, situada en el P.K. 175 de la Autovía A-3, parcela 1, del polígono 503, en el término municipal de Atalaya de Cañavate (Cuenca).** Informe según el artículo el 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. (Exp.: SR 09/18 AB).
10. **Informe sobre la exención del requisito de ocupación máxima en la modificación de calificación urbanística para instalación de complejo deportivo en suelo rústico de reserva del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, situado en la parcela 150 del polígono 116.** Informe según el artículo 3.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. (Exp.: SR 08/18 CR).
11. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora "Señorío del Pinar II", Urbanización "La Lagunilla" (polígono 13, parcela 208) de las Normas Subsidiarias de Chillarón de Cuenca (Cuenca).** Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU. (Exp.: RES. PAU 24/17 CU).
12. **Ruegos y preguntas.**



**Acta 2/2018**

**1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 16 de febrero de 2018.**

A continuación, siendo las 10:34 horas, se da por leída el acta 1/2018 correspondiente a la sesión celebrada el día 16 de febrero de 2018, cuyos ejemplares en copia han sido remitidos previamente a cada uno de los miembros de la Comisión, y que, sin manifestación u observación alguna, se aprueba en sus propios términos.

Se da paso seguidamente a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día por parte de D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal, y por D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana, Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico, ambas funcionarias de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de la Consejería de Fomento, 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 las ponencias sobre una proyección en versión digital de la documentación gráfica de los distintos proyectos.

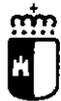
**2. Plan de Ordenación Municipal de Almansa. Informe según los artículos 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.**

La ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, procede a iniciar la exposición del segundo asunto del orden del día, señalando que el presente informe es el correspondiente a la fase de concertación interadministrativa prevista en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, previa a la aprobación inicial del Plan por el Ayuntamiento de Almansa, indicando los antecedentes, consideraciones y conclusiones expuestos en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 20 de marzo de 2018.

Expone la Ponente que Almansa cuenta actualmente con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado por la Comisión Provincial de Albacete el 28 de febrero de 1985, y un Plan Especial de Conservación y Mejora del Conjunto Histórico, aprobado por la Comisión Provincial de Albacete el 5 de noviembre de 1992, para la protección del patrimonio de su casco histórico. Subraya que Almansa actualmente cuenta con 24.566 habitantes, por lo que la competencia para la emisión recae en la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A las 10:40 entran en la Sala de Juntas los representantes de las Direcciones Generales de Desarrollo Rural y de Salud Pública y Consumo. A continuación se incorpora D. Rafael Pérez de Ágreda García-Aranda. Continúa la Ponente señalando que al expediente no se han incorporado la mayoría de los informes sectoriales correspondientes a esta fase de concertación, si bien se ha realizado un informe exhaustivo del Plan teniendo en cuenta, principalmente, que sea acorde con la normativa urbanística. Interviene el representante de la Viceconsejería de Medioambiente para indicar que en estos días el organismo ambiental está tramitando la resolución de caducidad y archivo del procedimiento de evaluación ambiental del POM de Almansa, manifestando que en este caso sería necesaria la iniciación de un nuevo expediente ajustándose a la nueva normativa medioambiental. Se abre debate respecto a la posibilidad de la concesión de una ampliación de plazo del procedimiento ambiental y las consecuencias de la caducidad del expediente, concluyéndose que esta última no afectaría, en principio, a la tramitación urbanística del Plan por encontrarse en estos momentos en fase de concertación interadministrativa.





## Acta 2/2018

Interviene D. Rafael Pérez de Ágreda para señalar que hay un informe desfavorable y negativo de la Unidad de Carreteras de Albacete, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, que aporta para que conste en acta, en el que se ponen de manifiesto una serie de incumplimientos muy graves en esta materia que deberán ser subsanados por el Ayuntamiento de Almansa con carácter previo a la aprobación del POM.

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 36.2.B) 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 de Castilla-La Mancha, 135.2.b) del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 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 INFORMAR el Plan de Ordenación Municipal de Almansa (Albacete), en fase de concertación interadministrativa, según las observaciones que se incorporan a continuación, señalándose que todos los documentos del POM deberán repasarse y corregirse tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa, de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos.**

Asimismo, se advierte que de acuerdo con el artículo 36.2 del TRLOTAU, en su redacción dada por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, el Plan de Ordenación Municipal, deberá someterse a información pública, por el plazo mínimo de un mes, en el caso de producirse modificaciones sustanciales respecto al documento sometido a información pública o nuevas determinaciones que no vengan derivadas de las alegaciones formuladas ni de los informes emitidos por otra administración pública.

Una vez aprobado inicialmente el Plan de Ordenación Municipal, deberá remitirse a la Consejería de Fomento el documento de planeamiento diligenciado con dicha aprobación, aportando tres copias en soporte papel y una en soporte digital, y el expediente administrativo completo debidamente diligenciado para su aprobación definitiva.

### “ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

Se presenta un documento de Plan de Ordenación Municipal conformado por la siguiente documentación:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- Catálogo de Suelo Residencial Público.
- Planos de Información (sólo en soporte digital)
- Planos de Ordenación.



## Acta 2/2018

-Resumen Ejecutivo.

Se acompaña la documentación con un ejemplar del Informe de Sostenibilidad Ambiental acompañado de dos anexos: Estudio Acústico y Anexo II: Estudio de Hidrología e Infraestructuras.

### I.-DOCUMENTACIÓN DE INFORMACIÓN

#### MEMORIA INFORMATIVA

**I.1.1-Legislación aplicable:** Se indica que están derogadas las siguientes normas:

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación
- Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación

#### I.3. Análisis del territorio

**-Medio Físico:** la delimitación del Monte de Utilidad Pública, debe ajustarse plenamente a la delimitación remitida desde la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura. En relación con las vías pecuarias también deberá atenderse a la información obrante en esa Consejería.

**-Afecciones:** En relación con las carreteras estatales, si bien se realiza la referencia a la nueva Ley 37/2015 de Carreteras, se mantiene la regulación de las zonas de dominio público, servidumbre y afección como en la anterior. Se adecuará este apartado a la nueva regulación establecida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras, que suprime la categoría de vías rápidas y crea la nueva categoría de carreteras multicarril, cuyas zonas de protección se regulan análogamente a la categoría de las carreteras convencionales.

#### I.4 Análisis socio-económico del municipio:

No se aporta estudio de la capacidad económica del municipio al que alude el apartado 4.2 Estructura Económica.

#### I.5 Medio Urbano

**-Estructura de la propiedad:** Deberían analizarse las características del parcelario vigente de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.1. de la Norma Técnica de Planeamiento.

**-Infraestructuras:** Debería completarse la descripción de las infraestructuras de manera que el nivel de detalle fuera el preciso para justificar la clasificación del suelo urbano.

**-Zonas de Ordenación Urbanística:** En general se advierte lo siguiente:

- De acuerdo con lo previsto en el artículo 45 del TRLOTAU en su redacción dada por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, y con la finalidad de analizar si el suelo urbano es consolidado o no consolidado por incrementar el aprovechamiento, debe incluirse en este documento de información el aprovechamiento previsto en el planeamiento anterior. En las fichas de las ZOUs correspondientes no se cuantifica el aprovechamiento previsto en el planeamiento





## Acta 2/2018

vigente y se calcula la edificabilidad preexistente aplicando 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al suelo neto lucrativo más la edificabilidad actual por encima de planta baja. A la vista de lo anterior:

- Debe reflejarse en las fichas el aprovechamiento previsto en el planeamiento vigente para cada una de las ZOUs del suelo urbano, y que se ha determinado en el cuadro de la página 178 de la Memoria Justificativa.
- Para calcular el aprovechamiento preexistente no puede utilizarse sin más la fórmula prevista en el apartado de observaciones "El cálculo de la edificabilidad preexistente corresponde con la aplicación 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> en los suelos netos, más la edificabilidad actual de la planta baja", ya que cuando la edificabilidad en planta baja está limitada por fondos y retranqueos puede superarse la edificabilidad prevista en el planeamiento vigente. Además, en el caso de la Ordenanza 5 de Vivienda Unifamiliar, las edificabilidades previstas en el planeamiento son inferiores a 1 por lo que no puede aplicarse esta forma de cálculo.

Zona de Ordenación Urbanística nº 1 No deberían excluirse terrenos que forman parte de la delimitación del conjunto histórico.

Zona de Ordenación Urbanística nº 6: Se incluyen en este ámbito tres zonas clasificadas como suelo urbano de industria aislada en el PGOU de 1.985, advirtiéndose que se incluyeron terrenos con acceso desde la carretera N-430. En el margen exterior de las carreteras los terrenos de estos ámbitos no edificadas están en situación básica de suelo rural, por lo que debe justificarse su clasificación como suelo urbano. Por otra parte, los ámbitos de unidades y sectores desarrollados del planeamiento anterior se consideran como suelo urbano consolidado si mantienen el aprovechamiento previsto, sin necesidad de proceder al análisis de la edificabilidad preexistente.

Zona de Ordenación Urbanística-07: Se define esta Zona de Ordenación Urbanística como la integrada por la delimitación del dominio público ferroviario a su paso por suelo urbano, por lo que no se justifica que tenga asignada una edificabilidad lucrativa existente, ni que el Plan de Ordenación Municipal proponga una edificabilidad lucrativa en el ámbito.

Zona de Ordenación Urbanística-08: Se define esta Zona de Ordenación Urbanística como la integrada por los Sistemas Generales de acuerdo con la situación actual, por lo que no se justifica que tenga asignada una edificabilidad lucrativa existente.

Zona de Ordenación Urbanística -09: Las superficies de zonas verdes y equipamientos no concuerdan plenamente con las establecidas en el documento del Plan Parcial.

Zona de Ordenación Urbanística nº 12 PERI Fuentecicas: No figuran en la ficha las zonas verdes de Sistema General establecidas en el Programa.

Zona de Ordenación Urbanística nº 13 a 19: Debe aportarse información en la ficha sobre la edificabilidad y dotaciones establecidas en el planeamiento vigente, señalándose en todo caso, respecto a la propuesta, que deberán establecerse las cesiones de dotaciones públicas y aprovechamiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69.1.2.a) TRLOTAU. Respecto al cálculo del aprovechamiento preexistente, en cualquier caso, no procede la aplicación de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 45.3.A) b) ya que son suelos

## Acta 2/2018

urbanos no consolidados remitidos a operación de reforma interior y no suelos urbanos no consolidados por incremento del aprovechamiento.

Asimismo, se advierte que la delimitación de la ZOU-13 en la página 152 no coincide con la de la ficha de la página 153 ni con la que figura en los planos de ordenación. Además, se superpone con la delimitación de la ZOU-7, ya que incluye terrenos pertenecientes al dominio público ferroviario.

### -Dotaciones Públicas:

Equipamientos: Existen algunas discrepancias entre la relación de equipamientos que figuran y la que consta en la relación remitida por el Coordinador Regional de Patrimonio de Consejería la Junta de Comunidades.

Patrimonio: No consta en la lista de bienes de interés cultural el Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Almansa (Albacete) que sí figura en la base de datos del Ministerio de Cultura como incoado.

- **Planeamiento en tramitación:** Se tiene constancia de la tramitación del Plan Especial de Ordenación del Pantano de Almansa (Albacete).

### PLANOS DE INFORMACIÓN:

No se ha aportado en la documentación en soporte papel el tomo relativo a los planos de información aunque sí en soporte digital. Se advierte, con carácter general, que debe adecuarse la documentación gráfica de información a los contenidos y escalas mínimas que se señalan en el epígrafe 2.1.4 de las Normas Técnicas de Planeamiento. Cuando los planos se compongan de varias hojas se dispondrá de un plano guía.

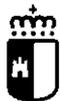
En particular, se realizan las siguientes observaciones:

**INF.01 Emplazamiento y Encuadre Territorial:** Deben detallarse las infraestructuras y dotaciones de carácter supramunicipal. Debe representarse a escala mínima 1:50.000

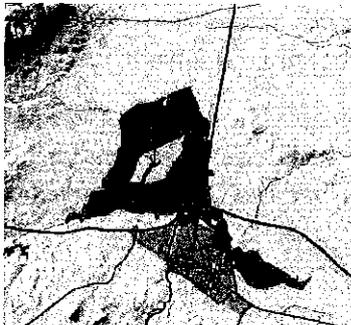
**INF.02 Estructura Catastral Rústica:** Debe representarse a escala mínima 1:10.000

**INF.03 Estado Actual del Término Municipal.** Deben detallarse unidades de paisaje, zonas de riesgos naturales, como las zonas inundables, de incendio forestal y otros ámbitos de interés. En este sentido figura en la Memoria Informativa que la unidad denominada "Llanura aluvial y fondos del Valle" tiene un riesgo de inundabilidad muy alto, por lo que debería grafarse dicho ámbito. Asimismo, de acuerdo con la información de áreas de riesgo potencial significativo de inundación que proporciona el Ministerio de Medio Ambiente, se observa que existen áreas de riesgo de inundación que afectan al núcleo urbano. Debe representarse a escala mínima 1:25.000





**Acta 2/2018**



Áreas de riesgo de inundación.

**INF-04 Afecciones**

Debe representarse a escala mínima 1:25.000

La delimitación del Monte Pinar de Almansa debe coincidir plenamente con la suministrada desde la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

Los hábitats de protección especial, que en la Memoria Informativa se definen específicamente referenciándolos a un código, en el Plano de Información no aparecen referenciados con dicho código.

Respecto a las vías pecuarias deberán constar todas las que tengan dicha condición de acuerdo con la información proporcionada por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, grafiándose íntegramente su trazado y señalando su anchura.

**INF-06 Equipamientos, espacios libres y zonas verdes:** Si bien se aporta documentación relativa a los equipamientos, no se indica la documentación de información relativa a la red viaria, en concreto el grado de pavimentación de aceras y calzadas.

**INF-07 Infraestructuras existentes**

-1. **Abastecimiento de agua:** Deben identificarse las parcelas que disponen de conexión a la red de agua potable.

- 2. **Saneamiento y depuración:** Deben identificarse las parcelas que disponen de conexión a la red de saneamiento.

- No se aportan planos de infraestructuras de energía eléctrica, alumbrado público y red de drenaje, que justifiquen la clasificación del suelo como urbano, correspondientes a los I.10 a I.12 de la Norma Técnica de Planeamiento.

**INF-10 Zonas de Ordenación Urbanística Existentes:** Respecto a la delimitación de las áreas deben tenerse en cuenta las observaciones realizadas en el correspondiente apartado de la Memoria Informativa. Debe representarse a escala mínima 1:5.000.



## Acta 2/2018

**INF-11 Patrimonio cultural:** La delimitación del conjunto-histórico que figura en el Plano nº 6 de catálogo de bienes no se corresponde con la delimitación que establece el Plan Especial de Conservación del Conjunto Histórico.

**INF-012: Clasificación vigente término municipal:** Debe representarse a escala mínima 1:10.000. Respecto al plano específico del núcleo urbano deben diferenciarse los ámbitos de suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento, especificándose que se recoge como suelo urbano consolidado el ámbito denominado "Las Fuentes" (zona de Fuentecicas) que estaba remitido a planeamiento espacial por el Plan General, y no ha sido aprobado ni ejecutado.

**INF-013: Planeamiento vigente. Calificación del suelo.** No se recogen aspectos de la clasificación del suelo como señala la NTP. En determinadas parcelas la calificación no se corresponde con la actualmente vigente, advirtiéndose que el Plan Especial de Dotaciones fue revisado. Asimismo, en las parcelas donde el número de alturas fuera definitorio de la edificabilidad, éste debe grafarse, para aportar una información completa de la ordenación.

**INF-14 Grado del Desarrollo del Planeamiento General:** Constan como consolidados ámbitos, al parecer, no ejecutados como el PA-3 y la zona de las Fuentecicas clasificada como urbana y remitida a planeamiento especial por el PGOU.

## II. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

Deberán subsanarse las siguientes observaciones y, además, atender a las pertinentes señaladas en el informe de la Consejería de Bienestar Social.

#### Ordenación Estructural

##### Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices del modelo territorial

- Respecto a la alternativa elegida para la implantación del nuevo polígono industrial y la plataforma logística y de actividades económicas, debe respetarse la delimitación del Monte de Utilidad Pública nº 70 de acuerdo con la documentación aportada por la Consejería Agricultura, Medio ambiente y Desarrollo rural.

- Respecto a la tasa de crecimiento ponderada que figura en la página 62, el resultado a partir de la fórmula es de 0,00594 y no de 0,00551. No obstante, partiendo de los datos del censo de 2011 y tomándola como constante, se obtiene el resultado de 27.912 habitantes, acorde con el dato establecido en el escenario 1, por lo que debe únicamente corregirse el error en la tasa. También, de acuerdo con los datos aportados, existe un error en la tasa de crecimiento calculada para el intervalo 1985-2013, que resulta 0,62% y no el 0,76%.

##### Clasificación del Suelo

**Suelo Urbano:** Respecto a la clasificación y categorización del suelo urbano se observa:



## Acta 2/2018

-Respecto a los criterios de clasificación del suelo urbano, para su clasificación como tal debe justificarse el cumplimiento de alguno de los supuestos del art.45.1. del TRLOTAU, por lo que la existencia de terrenos al borde del suelo urbano con perspectivas de transformación no justifica la clasificación de los mismos como suelo urbano no consolidado, debiendo justificarse su integración en áreas ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios, bien por zonas de ordenación urbanística o bien por núcleos de población, como se señala en el artículo 45.1.A) b) TRLOTAU. Asimismo, los terrenos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos que no se encuentren urbanizados deberán justificar también su clasificación de acuerdo con lo previsto en el artículo 45.1 del TRLOTAU.

En este sentido sigue sin justificarse la clasificación como suelo urbano de terrenos al norte y este de la N-430, del ámbito del PERI "Las Fuentecicas" y ARI-R-5 "Las Fuentecicas", de la UA-R-1 "Remate Urbano Sureste" y la UA-T.2 "Remate Este".

En todo caso, no puede admitirse la clasificación como suelo urbano consolidado de terrenos que se hallan en situación básica de suelo rural, como algunos de los clasificados como tales y sin edificar al Norte de la N-430 y este de la N-430.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado los terrenos en los que se produzca un incremento del aprovechamiento lucrativo respecto del planeamiento vigente, bien sea por cambio de uso a otro más lucrativo o por incremento de la edificabilidad. En este sentido, se ha detectado un posible incremento de la edificabilidad al menos en estos supuestos:

- En parcelas actualmente calificadas con el grado 2º de la Ordenanza de Casco Antiguo del PGOU, ya que se limitaba la edificabilidad de éstas a 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y en la actual ordenanza del POM se establecen 3 alturas con una ocupación del 100% en planta baja y una limitación de fondo de 16 m en plantas.
- Parcelas excluidas del ámbito del Plan Especial de Conservación, ya que actualmente están calificadas con el grado 2º de la Ordenanza de Casco Antiguo del PGOU, que limitaba la edificabilidad a 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y pasan a calificarse con las Ordenanzas RC-1 y RC-2, permitiendo alturas mayores a las establecidas en el Plan Especial.

Cuadros de superficies: Existe un error en el cuadro de clasificación de la página 95 que podría afectar al Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, ya que existe una reducción de sus dimensiones, pasando de 266.608.686 m<sup>2</sup> en el documento del Avance a 31.388.367 m<sup>2</sup> en el documento de información pública. En todo caso, la suma de las superficies correspondientes a las categorías del suelo rústico protegido, 222.543.760 m<sup>2</sup>, es inferior a la que figura en el documento, 397.100.639 m<sup>2</sup>, lo que no es posible teniendo en cuenta la existencia de categorías superpuestas.

### Delimitación preliminar de ámbitos y secuencia de desarrollo

- El ámbito de la UA-1 es un ámbito de operación de reforma interior del suelo urbanizado, que debe clasificarse como suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 45.3.A.a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y dado



## Acta 2/2018

que afecta a solares edificadas existentes, no es precisa la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, por lo que procedería la delimitación de una unidad de ejecución de obra pública ordinaria, de acuerdo con los artículos 97.1.c) y 129.1 del TRLOTAU.

- Respecto a la posibilidad de imponer plazos para la presentación de Programas de Actuación Urbanizadora se recuerda que en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística no se contempla como un deber de los propietarios la presentación de los instrumentos de planeamiento y gestión precisos para la ejecución de la urbanización.

### Usos e intensidades globales

- Debe justificarse en este apartado el cumplimiento del artículo 31.1.a) del TRLOTAU que en la totalidad del suelo urbano.

### Delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística

#### a) Observaciones generales:

En el cuadro establecido en la página 178 se incluyen las previsiones de edificabilidad establecidas en el PGOU, por lo que este dato debe incorporarse en las correspondientes fichas, distinguiendo, además, cual es la edificabilidad residencial actual prevista en el PGOU, para justificar el cumplimiento del artículo 31.1.a) del TRLOTAU.

Deben revisarse los criterios adoptados para el cálculo de la edificabilidad preexistente en todas las zonas de ordenación urbanística, ya que se halla sobredimensionada, al aplicar una edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup> a la planta baja en zonas residenciales y 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en zonas industriales o terciarias, con independencia de que la edificabilidad materializada en plantas superiores, ya que no se tienen en cuenta fondos, retranqueos y limitaciones a la ocupación. En todo caso, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU, se atenderá a la edificabilidad prevista en el planeamiento vigente.

#### b) Observaciones específicas:

- Zona de Ordenación Urbanística nº 1: No deberían excluirse terrenos que forman parte de la delimitación del conjunto histórico, a no ser que la Consejería de Educación, Cultura y Deportes acepte esta nueva delimitación.

- Zona de Ordenación Urbanística nº 6: Se incluyen en este ámbito tres zonas clasificadas como suelo urbano de industria aislada en el PGOU de 1.985, advirtiéndose que se incluyeron terrenos con acceso desde la carretera N-430. En el margen exterior de las carreteras los terrenos de estos ámbitos no edificadas están en situación básica de suelo rural, por lo que debe justificarse su clasificación como suelo urbano. Por otra parte, se advierte que los ámbitos de unidades y sectores del planeamiento anterior se consideran como suelo urbano consolidado si mantienen el aprovechamiento objetivo previsto.

- Zona de Ordenación Urbanística nº 7: Se define esta Zona de Ordenación Urbanística como la integrada por la delimitación del dominio público ferroviario a su paso por suelo urbano, por lo que no se justifica que tenga asignada una edificabilidad lucrativa existente, ni que el

## Acta 2/2018

Plan de Ordenación proponga una edificabilidad lucrativa en el ámbito. En todo caso, estos terrenos de acuerdo con el artículo 10.1 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, deben calificarse como sistema general.

- Zona de Ordenación Urbanística nº 8: Se define esta Zona de Ordenación Urbanística como la integrada por los Sistemas Generales de acuerdo con la situación actual, por lo que no se justifica que tenga asignada una edificabilidad lucrativa existente.

- Zona de Ordenación Urbanística nº 13: La edificabilidad que se señala como propuesta por el Plan de Ordenación Municipal, no coincide con la reflejada en la ficha correspondiente a la actuación. En dicha Zona de Ordenación Urbanística, en la que se contempla un aumento de la densidad residencial, deberá aclararse específicamente si existe un incremento de la edificabilidad residencial respecto a la prevista, al haberse sobrepasado el límite previsto en el artículo 31.1.a) TRLOTAU.

- Zona de Ordenación Urbanística nº 21 Existe un error en la ficha, ya que se describe como una unidad de actuación terciaria, pero se le asigna un uso global industrial y una edificabilidad propuesta de uso residencial.

- Zona de Ordenación Urbanística nº 22. También existen errores respecto al uso global y la edificabilidad residencial propuesta, ya que la unidad de actuación tiene un uso terciario en el POM.

### Áreas de reparto:



Respecto a la participación en plusvalías, en los ámbitos de reforma interior, se señala que han de efectuar una cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, pero en la tabla de la página 187 para el ámbito ARI-R5 "Las Fuentecicas" la cesión establecida es en realidad el 5%, lo que concuerda con lo señalado en la página 421, en la que se motiva dicha reducción. En este apartado también debe hacerse referencia a esta reducción.

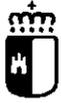
### Sistemas Generales

#### a) Sistema General de Espacios Libres

- Se señala que el Plan de Ordenación Municipal establece un total de 239.680 m<sup>2</sup> de zona verde de sistema general, suficiente para un techo de población de 38.411 habitantes, que requeriría 192.855 m<sup>2</sup> de sistema general de espacios libres aplicando el estándar señalado en artículo 19 de Reglamento de Planeamiento. Respecto al techo de población, se señala que se calcula a partir de los datos de la tabla del punto 7.2.5, aunque en realidad se trata del punto 7.2.6, teniendo en cuenta lo siguiente:

#### Cálculo de la edificabilidad residencial

- En las ZOUs del suelo urbano consolidado, excepto la ZOU 11, se aplican dos porcentajes de reducción del 80%, el primero debido a la existencia de usos complementarios en edificaciones y suelos residenciales y el segundo al estimarse un porcentaje del 80% de viviendas principales. En la ZOU 11 (SUP-3), la edificabilidad residencial se remite a los datos del plan parcial incorporado.



**Acta 2/2018**

- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable se considera la edificabilidad residencial establecida en el Plan.

**Cálculo de habitantes:**

- En el suelo urbano consolidado, los habitantes se estiman a partir de los habitantes actuales, descontando los habitantes posibles en áreas de reforma interior en razón de 3/habitantes por hectárea.
- En los ámbitos de suelo urbano no consolidado se calcula el techo poblacional en razón de 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>.
- En las Fuentesecas, dada la regulación de parcelas unifamiliares de 2.000 m<sup>2</sup>, se calcula la densidad poblacional aplicando 3 hab /viv, que en realidad equivaldría a 0,5 hab/100 m<sup>2</sup>, dado que la media de superficie de cada vivienda es aproximadamente 600 m<sup>2</sup>, de acuerdo con los datos aportados en la Memoria.

Pues bien, teniendo en cuenta los datos aportados en las tablas de la Memoria, y considerando que en el suelo urbano consolidado y edificado la edificación residencial supone en realidad un 80% de la prevista al existir otros usos compatibles, se obtendría una edificabilidad residencial total de 2.317.398,58 m<sup>2</sup>, que requerirían, en principio, la reserva de 347.609,787 m<sup>2</sup> de espacios libres, de acuerdo con el estándar establecido en el artículo 24 del TRLOTAU de 15 m<sup>2</sup> de zona verde por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial.

No obstante, se está proponiendo la modulación de la densidad residencial, en concreto, en varias zonas del suelo urbano:

- Suelo urbano consolidado (ZOUS 1 a 5, 9 y 10): Se considera una modulación resultante de aplicar el porcentaje de la vivienda vacía y considerar el mantenimiento de la población existente en el área. Sin embargo, la realidad es que se consideran 18.955 habitantes en este suelo, lo que supondría la consideración de un estándar de 1,37 hab/100 m<sup>2</sup>. Esta modulación es excesivamente baja, ya que en primer lugar no deben descontarse las viviendas vacías para el cálculo de los espacios libres e infraestructuras y en segundo lugar no tiene sentido descontar 3/hab por cada 100 m<sup>2</sup>c de uso residencial de los ámbitos sometidos a reforma interior, que son ámbitos en desuso o con suelos vacantes, cuando esta magnitud es muy superior a la resultante de considerar la población actual respecto a la edificabilidad residencial existente, que es la que se señala para calcular la población en suelo urbano consolidado. De hecho, examinando los datos de edificabilidad residencial existente de las fichas de las ZOU y considerando las del suelo urbano consolidado actual incluyendo los ámbitos de reforma interior, y aplicando el porcentaje de reducción del 80% debido a la existente de usos compatibles, se obtiene un total de 1.276.556,47 m<sup>2</sup> en los que según el censo de 2011 habitaban 25.235 personas, una ratio de 1,97 hab/100 m<sup>2</sup>c. Aplicando estos criterios a la edificabilidad existente de los ámbitos de reforma interior y descontándola, se obtiene un resultado de 23.751 habitantes, incluyendo los habitantes del PAS-UA1. Por tanto, debe revisarse el cálculo de población y la ratio de la densidad poblacional es esa zona, proponiendo una ratio concreta expresada en habitantes por cada 100





Acta 2/2018

m<sup>2</sup>c construidos que se obtenga de los datos reales de edificación residencial existente y habitantes reales y potenciales en el ámbito de referencia.

- En la zona de las Fuentecicas se estima una densidad de 3 habitantes por cada vivienda. En el visor de mapas del INE no se aportan datos concretos de población en ese ámbito por lo que no existen precedentes. No obstante, en la propuesta se establece una edificabilidad residencial de 160.919 m<sup>2</sup>c y un techo máximo de 268 viviendas, por lo que la media resultante de superficie de vivienda es de 600,44 m<sup>2</sup>c. Por tanto, ha de entenderse que la densidad poblacional propuesta es de 0,5 hab/100 m<sup>2</sup> construidos, un sexto de la prevista en la Disposición Preliminar Decimotercera del TRLOTAU. En todo caso, deberán justificarse específicamente en este caso las previsiones, tanto de edificabilidad como de número de viviendas, y justificar concretamente la modulación de la ratio de densidad poblacional.

A la vista de lo anterior, debe subsanarse la justificación del cumplimiento del estándar previsto en el artículo 24 del TRLOTAU. Dicho estándar de 15 m<sup>2</sup> de zona verde por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial puede modularse justificadamente, pero sin establecer reducciones ni en base a porcentajes de viviendas vacías, ni en base a descontar en los ámbitos de reforma interior una proporción de habitantes mayor que la considerada con carácter general en el resto de ámbitos del suelo urbano consolidado. En todo caso, la modulación de la ratio de la densidad poblacional que se proponga motivadamente se expresará en habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, y se deducirá de datos reales de edificabilidad y número de habitantes, observándose que de acuerdo con el INE consta que en el municipio de Almansa la superficie de vivienda por habitante es de 40,02 m<sup>2</sup>, teniéndose en cuenta también la población potencial. Dicha modulación deberá obtener el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en virtud de lo señalado en la Disposición Preliminar 3ª del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Por último, se observa que en el suelo urbano se reduce la reserva de sistema general de espacios libres anteriormente prevista, al descalificarse 54.453 m<sup>2</sup> de zona verde de delimitar el ámbito de la UA-T.1 e incluir 20.341 m<sup>2</sup> de zona verde de sistema general prevista en el PGOU como zona verde de sistema local en los ámbitos de reforma interior ARI-R2 y ARI-R3. Lo anterior genera un mayor déficit de espacios libres de sistema general, por lo que, además de cumplirse el estándar legal, también debe justificarse la disponibilidad de dichas zonas verdes de sistema general de manera acorde con las necesidades de la población existente y el desarrollo del proceso urbanizador.

b) Sistemas Generales de Vía Pecuaria

Se establece una reserva de sistemas generales para la obtención de suelo para el desvío de las vías pecuarias afectadas por el planeamiento, la Vereda de Granada, a su paso por el Sector S-T.2 y la Colada del Pozo de la Nieve a su paso por la UA-R.1. En todo caso, debe tenerse en cuenta que estos terrenos sustituirán a los actualmente integrantes de la vía pecuaria y que el cambio de trazado deberá ser autorizado por la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

c) Abastecimiento de agua

## Acta 2/2018

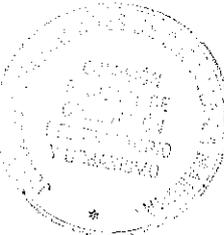
Respecto a la estimación de demandas hídricas, se pone de manifiesto que la cifra estimada de habitantes en suelo urbano consolidado, 18.955 habitantes, es inferior a la que debería estimarse en ese ámbito, como ya se ha señalado en el apartado relativo al sistema general de zonas verdes.

Se establece una previsión de la demanda hídrica total del Plan de Ordenación Municipal de 6.135.526 m<sup>3</sup>/año superior a la concesión anual existente de 2.522.880 m<sup>3</sup>/año, por lo que se deberá obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, una vez se haya recalculado el número total de habitantes previstos en el Plan de Ordenación Municipal.

### Objetivos del planeamiento de desarrollo:

En todas las actuaciones en suelo urbano se deberá realizar una Memoria que asegure su viabilidad económica en base a lo previsto en el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU). En todo caso, en las áreas remitidas a operaciones de reforma interior los deberes de cesión se establecerán de acuerdo con los artículos 18.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 69.1.2 a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

Respecto a los objetivos señalados para las actuaciones:

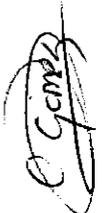


- A.A-1: Tiene por objeto la obtención de una superficie de terrenos necesaria para ampliar el Colegio Público Virgen de Belén. No obstante los costes de obtención del suelo se imputan como carga urbanística al suelo urbanizable, en concreto al S-R.2, sin que se observe relación de dicha actuación con la ampliación dotacional pretendida, que se halla en suelo urbano consolidado. Por tanto, si se pretenden obtener terrenos cargo a actuaciones urbanísticas, deberá estar justificada la relación de su necesidad con las actuaciones previstas.

-A.A-4 La actuación que se propone tiene como objetivo completar el trazado de la calle Zurbarán, perteneciente al polígono de Actuación 3 (PA-3), por lo que no se entiende que se clasifique este ámbito como suelo urbano consolidado y se prevea la obtención y ejecución a cargo del sector S-R.2. que no guarda relación alguna con esta actuación.

-Áreas de Reforma Interior: Las cesiones relativas a espacios libres y equipamientos deberán justificarse en relación con lo señalado en el artículo 69.1.2.a) del TRLOTAU. Respecto al cálculo de las edificabilidades previstas en el PGOU, no se comprende la metodología empleada ya que el número de plantas es un número entero y se utilizan números fraccionarios.

### **Tratamiento de los bienes de dominio público**



Debe tenerse en cuenta la nueva regulación establecida en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras. En concreto, de acuerdo con el artículo 33 de dicha Ley la línea límite de la edificación se mide a partir de la arista exterior de la calzada, que es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. Además, en el caso de carreteras convencionales y carreteras multicarril, la distancia a la



## Acta 2/2018

línea límite de edificación desde el borde de la carretera es de 25 m y no 18 m, dicha línea. Por todo ello, deberán corregirse los gráficos de la página 245.

Tampoco el esquema relativo a las carreteras de Castilla-La Mancha es acorde totalmente con la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla-La Mancha, ya que no figura la línea límite de edificación ni el límite de la zona de servidumbre de las carreteras convencionales (8 m) y es errónea la distancia de la zona de protección de las mismas, ya que son 30 m y no 15 m.

### **Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.**

Las referencias a la Comisión Provincial de Servicios Técnicos deben ser sustituidas por los órganos competentes actualmente en esta materia.

### **Reserva de suelo para viviendas de protección pública**

De acuerdo con el artículo 24.3 del TRLOTAU, se recuerda que la reserva mínima de edificabilidad residencial destinada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública es, como mínimo, el 30 por ciento de en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. A la vista de lo anterior la reserva del 50% de la edificabilidad residencial cumple la legislación vigente, pero debe aclararse que supera, con mucho, la prevista en la legislación vigente.

### **ORDENACIÓN DETALLADA**

#### Viario y Espacios Libres Públicos

Las actuaciones AA-2 (paso subterráneo bajo el ferrocarril) y AA-3 (tramo de la Ronda Sur de Ferrocarril), tienen un carácter estructural al afectar a más de un ámbito urbanístico.

Debe subsanarse lo señalado en el apartado 2.1.2 respecto a la regulación del artículo 31 TRLOTAU y 22 RP, respecto a la edificabilidad que se debe tener en cuenta para calcular el estándar de zonas verdes, ya que no se trata de la edificabilidad bruta sino de la edificabilidad unitaria lucrativa del sector, calculada sin incluir los sistemas generales adscritos o incluidos en el mismo, de acuerdo con lo previsto en el art.19.4 RP.

#### Ordenanzas

- Casco Antiguo: Se señala que se conservan los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento del PGOU de 1985, pero se elimina el límite de edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecido en el mismo, por lo que en algunos casos pueden producirse incrementos de la edificabilidad, al quedar la edificabilidad determinada por las condiciones de ocupación, fondos y alturas.
- Ordenanza Residencial Colectivo: Puede haber incrementos de edificabilidad en parcelas calificadas con el grado 2 de la Ordenanza 3 Baja Densidad, que establecía un patio de manzana libre interior, al aplicarles la ordenanza RC, que permite, según el grado, la ocupación parcial o total de dicho patio.



## Acta 2/2018

- En todo caso, todas las ordenanzas del suelo urbano consolidado deberán establecer un coeficiente unitario de edificabilidad medido en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, según lo previsto en el artículo 46.1º del Reglamento de Planeamiento.

### Redes de Servicios

Los servicios que se describen en este apartado corresponden a infraestructuras generales principalmente, por lo que se recuerda que deben también describirse y justificarse los criterios utilizados para la regulación del esquema y trazado de las redes.

### **ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD**

Se recuerda, a la vista de lo señalado en el apartado 3.2 en relación con las calles interiores, que la anchura mínima libre de los itinerarios peatonales (aceras) en calles de nueva urbanización es de 1,8 m, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 la Orden VIV 561/2010.

Asimismo, los estrechamientos respecto a esta anchura de paso, que permiten la reducción hasta 1,5 m, de acuerdo con esta norma son puntuales, por lo que no pueden plantearse nuevas aceras de 1,5 m, como se señala en la página 391. Además, debe cumplirse lo señalado en el capítulo VIII de esta Norma respecto al mobiliario urbano.

En cualquier caso, debe atenderse a las cuestiones pertinentes que se señalan en el informe emitido por el Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social.

### **MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA**

El documento que se remita para la aprobación definitiva deberá contener la información relativa a este apartado.

### **NORMATIVA URBANÍSTICA**

Las normas urbanísticas se ajustarán a la legislación vigente, no pudiendo contener preceptos contrarios a la misma ni referencias a normas derogadas. En cualquier caso, deberá atenderse a las observaciones pertinentes señaladas en el informe del Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social, así como las que se señalen en el resto de informes sectoriales.

**Art. 26:** Debe actualizarse y revisarse la relación de la normativa citada, ya que figuran normas derogadas. En este sentido, debe actualizarse la relaciona en los siguientes apartados:

- Apartado1: letras g, h y K, ya que ha sido derogada por el Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Apartado 2: La normativa de vivienda debería actualizarse ya que no existen referencias a normativa posterior al año 2009. En este sentido, podrían incluirse el

## Acta 2/2018

Decreto 8/2013, de 20 de febrero, de medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida y el Decreto 41/2017, de 4 de julio, de medidas para facilitar el acceso a viviendas sujetas a algún tipo de protección.

- Apartado 3: La Ley 7/2006 de Ordenación de la ruta de Don Quijote está derogada. Asimismo el Decreto 179/2009, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos en Castilla-La Mancha ha sido sustituido por el Decreto 78/2016, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Integrado de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha
- Apartado 4: El Decreto 3151/1966, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión esta derogado por Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Apartado 7. Se completará la normativa vigente en materia de accesibilidad señalando también la Ley 1/1994, de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto 158/1997.

**Art. 27:** También debe revisarse este artículo, ya que están derogadas o no se aplican en Castilla-La Mancha, las normas que figuran en los siguientes apartados:

- Apartado 1: letras a, d, e y g.
- Apartado 2: Letras a, e, g, h (normativa asturiana) y j (normativa andaluza).
- Apartado 4. Letra a.

**Art. 29:** No resultan de aplicación al dimensionamiento y condiciones de los sistemas generales los artículos 31 del TRLOTAU y los artículos 21 a 23 y 25 del Reglamento de Planeamiento.

**Art. 64:** Se precisa licencia urbanística para todos los actos constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados, no únicamente para las obras de edificación, como se señala en el apartado 2, ya que el artículo 15.2.c) RDU sólo exceptúa los actos no constructivos.

**Art. 66:** La modificación del TRLOTAU operada por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas afecta a la definición de las distintas clases de aprovechamiento, ya que se introduce una definición del aprovechamiento objetivo preexistente en el nuevo apartado 3.5 de la Disposición Preliminar.

**Arts. 108 y siguientes: Normas Zonales:**

En todo caso, todas las ordenanzas del suelo urbano consolidado deberán establecer un coeficiente unitario de edificabilidad medido en m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, según lo previsto en el artículo 46.1 del Reglamento de Planeamiento.

- Ordenanza de Conjunto Histórico (CH): Esta Ordenanza debe ser informada favorablemente por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, ya que sustituye a la normativa

## Acta 2/2018

establecida por el vigente Plan Especial de Conservación y Mejora del Conjunto Histórico de Amansa, que se realizó en base a una exhaustiva documentación de información.

Respecto a la edificabilidad bajo cubierta, la regulación del uso residencial no contempla alturas libres mínimas por debajo de 2,50 m en piezas vivideras, pudiendo reducirse hasta 2,40 m en piezas no vivideras, lo que debe prevalecer al ser el uso mayoritario de esta ordenanza el residencial.

Las condiciones de edificabilidad máxima y aprovechamiento de la manzana delimitada por la C) San Juan, la Plaza de Sta. María, la Rambla de la Mancha y la Avda. José Rodríguez Ruano, deben definirse en el planeamiento general y no en un Estudio de Detalle, cuyo objeto no puede exceder de lo previsto en el artículo 28 del TRLOTAU, por lo que debe corregirse el correspondiente párrafo del artículo 115 de las Normas Urbanísticas.

- Ordenanza Mantenimiento de lo existente (ME): En el cuadro de las parcelas catastrales en grado ME-1, en algunos casos, no coincide la edificabilidad con la que figura en las correspondientes fichas catastrales, por lo que deberá revisarse.

**Art. 209:** Se aclara que de acuerdo con el artículo 172 del TRLOTAU, tanto los usos como las obras provisionales requieren para su autorización el informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por lo que no se entiende la regulación establecida en el artículo nº 2 para usos provisionales que requieran obras de carácter temporal, en el que no se advierte la necesidad de obtener dicho informe favorable.

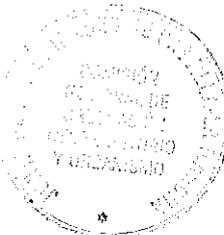
**Art. 215:** En el apartado 2º debe tenerse en cuenta la nueva regulación establecida en el artículo 3.3 de la Orden de 31 de marzo de 2003, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, modificada por Orden de 1 de febrero de 2016 de la Consejería de Fomento, en la que se regulan las excepciones a la parcela mínima y porcentaje máximo de ocupación.

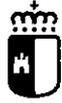
**Art. 232:** En relación con los corrales domésticos y las explotaciones domésticas, se recuerda que de acuerdo con la Orden del 13/02/2004 de la Consejería de Agricultura por la que se establecen las normas para el registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla la Mancha, las explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos deben registrarse. En cualquier caso, deben sujetarse también a la normativa sectorial de aplicación.

**Art. 252:** Debe citarse la referencia al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, debiendo observarse las limitaciones a los usos establecidos en éste.

**Art. 253:** La legislación autonómica vigente en Castilla-La Mancha en materia de Patrimonio Cultural es la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

**Art. 256:** Las casillas de carreteras existentes se considerarán elementos funcionales de las carreteras, por lo que también se considerarán incluidas en esta protección del suelo rústico no urbanizable.





**Acta 2/2018**

**Art. 257:** La aprobación del POM no reabre el plazo de prescripción de las edificaciones clandestinas o ilegales que se establece en el artículo 182.4 del TRLOTAU y que se inicia desde la terminación de las obras o cese de la actividad. Además, respecto a las edificaciones clandestinas en suelo rústico que pueden ser legalizadas se aclara que, de acuerdo con el artículo 182.4 TRLOTAU, transcurrido el plazo de prescripción, quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. El régimen de fuera de ordenación aplicable a los edificios no legalizados se establece en el art. 85 del Reglamento de Disciplina Urbanística, debiendo adecuarse la regulación a este artículo. Además, deberá tenerse en cuenta que determinadas actuaciones clandestinas o ilegales no prescriben, de acuerdo con lo señalado en el art.182.5 del TRLOTAU.

**Art. 290:** De acuerdo con el art.5 de la Orden VIV/561/2010 la reducción de la anchura libre de paso en los itinerarios peatonales, de 1,80 m hasta 1,50 m, es excepcional y se restringe a estrechamientos puntuales en las zonas urbanas consolidadas, y en las condiciones previstas por la normativa autonómica. Por tanto, no se puede regular la previsión de aceras de 1,50 m. Además, de acuerdo con el art.25 de dicha orden, la instalación del mobiliario urbano, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible, por lo que no puede aceptarse la previsión general de que en su ubicación se exija como requisito que se permita un paso libre de 1,50 m.

**Arts. 305 y 306:** Debe tenerse en cuenta el Art.2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, que establece que tendrán la consideración de edificación, y requerirán un proyecto, además de la edificación de nueva planta, la intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. En edificios catalogados, también precisa proyecto la intervención total o parcial que afecte a elementos protegidos. Por tanto, no procede la eliminación, respecto del documento anterior, de la exigencia de proyecto en el caso de que la intervención incida sustancialmente en la composición de fachadas. Por tanto, para definir obra mayor y obra menor, dado que estas últimas no requieren proyecto, debe tenerse en cuenta la Ley de Ordenación de la Edificación, que en su artículo 2 define las obras de edificación. Por otra parte, se recuerda que no precisan licencia, ni siquiera de "obra menor", las obras necesarias para el acondicionamiento de los establecimientos en los que se pretenden implantar las actividades de comercio minorista y servicios, ya que en el art.157 del TRLOTAU se sujetan únicamente a comunicación previa. Por ello, no deben incluirse las obras de acondicionamiento para el desarrollo de una actividad comercial o de servicios recogida en el Anexo de la Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha, en un artículo referido a licencias.

**Art. 307:** Debe tenerse en cuenta, de acuerdo con lo anteriormente señalado, que existen actividades sujetas al régimen de comunicación previa. Además, no todas las actividades que no están sujetas a Evaluación Ambiental son inocuas, y en este sentido el artículo 169 del TRLOTAU dispone que se deberá acompañar la documentación necesaria para la tramitación de la correspondiente licencia o procedimiento, sin perjuicio de los documentos legalmente exigibles para el desarrollo de la actividad sujeta a evaluación de impacto ambiental o a autorización ambiental integrada o a cualquier tipo de autorización ambiental por ser



*C. García*  
*[Signature]*

## Acta 2/2018

susceptible de originar daños al medio ambiente y causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes. Por todo lo anterior, este artículo debe ajustarse plenamente al artículo 169 TRLOTAU.

**Art. 309:** Se tendrá en cuenta también que no todas las actividades están sujetas a licencia de apertura, de acuerdo con lo señalado anteriormente para el artículo 306.

**Art. 315:** Se recuerda que el procedimiento para otorgar la calificación urbanística cuando su otorgamiento es de competencia municipal está regulado en el artículo 44 del Reglamento de Suelo Rústico, y, salvo en lo relativo a la intervención del órgano autonómico urbanístico, deberán cumplirse los mismos requisitos de procedimiento establecidos en el artículo 43 del RSR, incluido el trámite de información pública.

**Art. 318:** El Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, se halla derogado desde el 2-10-2016, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, aplicándose lo señalado en dicha Ley. Respecto al plazo máximo para notificar la resolución de los procedimientos sancionadores que se tramiten en la Junta de Comunidades, la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, establece nueve meses en su artículo 2.

### FICHAS DE LAS ACTUACIONES

#### SUELO URBANO

En relación con las actuaciones previstas se señala con carácter general:

1.- De acuerdo con el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, que deberá incorporarse en el planeamiento que establezca la ordenación detallada.

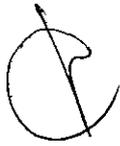
2.-Actuaciones aisladas: No se pueden imputar a las actuaciones urbanizadoras costes de urbanización que excedan de lo previsto en el artículo 18.1.c) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el 51.1.2f) del TRLOTAU, por lo que en los Ámbitos A.A-1 y A.A-4 no se justifica la imputación de las correspondientes cargas urbanísticas al sector S-R.2. Por otra parte, tampoco se justifica relación de la AA-3 al sur del suelo urbano con el Sector S-R.1, al que se imputan los costes de obtención del suelo por expropiación y de ejecución, máxime cuando dicha actuación atraviesa el ámbito del PERI de Las Fuentecicas, clasificado como suelo urbano no consolidado, y es continuidad de una ronda que sirve a los sectores S-R.2, S-R.3 y S-R.4.

3. Ámbitos de reforma interior:

## Acta 2/2018

- Con carácter general, debe justificarse respecto a las cesiones de dotaciones públicas el cumplimiento de lo previsto en el art. 69.1.2.a) del TRLOTAU.
- En algunas fichas (ARI-R.2, ARI-R.4, ARI-R.5 y ARI-R.6) hay un error en la unidad de la densidad poblacional, ya que figura también viv/ha y es habitantes por hectárea.
- En la ficha ARI-R.4, las superficies relativas a la ordenación detallada suman el total del área de reforma interior incluyendo los sistemas generales, por lo que debe haber un error.
- En la ficha del ARI-R.5 se contempla una modulación de la densidad poblacional, que deberá justificarse para obtener el informe favorable de la Consejería de Fomento previsto en la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU. En esta unidad no se señalan terrenos adscritos a Sistemas Generales, pero es atravesada por parte de la Ronda Sur, previéndose la obtención y urbanización de esos terrenos con cargo a una actuación urbanizadora ajena a los mismos. Como ya se ha señalado, debería replantearse la actuación aislada A.A-3, correspondiente al tramo de la Ronda Sur que atraviesa este ámbito. Por último, de acuerdo con lo señalado en el informe del Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social, en esta ficha debe señalarse la necesidad de adaptación a la normativa de accesibilidad.

### 4. Unidades de Actuación:

- 
- 
- 
- UA-R.1 De acuerdo con el artículo 45.3.B) del TRLOTAU, no queda justificada la clasificación como suelo urbano de la UA-R.1, colindante con el suelo urbanizable desarrollado del PGOU vigente. Respecto a las vías pecuarias, no puede incluirse en el área de reparto la superficie de SG de vía pecuaria de 4.728 m<sup>2</sup> con aprovechamiento en el área de reparto, ya que debe quedar clasificada como SRNUEP ambiental, lo que se indica sin perjuicio de que la obtención y ejecución de dichos terrenos deba ser considerada una carga correspondiente a la actuación urbanística. Tampoco puede incluirse en el área de reparto con aprovechamiento la zona de dominio público de la carretera existente, debiendo la zona de servidumbre de la misma calificarse como SG de infraestructuras, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico. Asimismo, respecto a la superficie total del ámbito se ha detectado que coincide con el sumatorio de las superficies de sistema local, por lo que deben revisarse la medición de superficies y los cálculos derivados de éstas.
  - UA-T.1 y UA-T.2: Para reducir la línea límite de edificación de la carretera N-430 en un tramo determinado deberá contarse con la conformidad del Ministerio de Fomento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
  - UA-I.1 El resultado del aprovechamiento tipo 0,2743 no concuerda con el cociente del aprovechamiento objetivo y la superficie del área de reparto AR-SUNC-UA-I, integrada únicamente por esta unidad de actuación.
  - De acuerdo con el informe de la Consejería de Bienestar Social debe preverse una reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida de 1 plaza cada 40 o fracción, de acuerdo con lo previsto en la Orden VIV/561/2010.

### 5. Sectores:

## Acta 2/2018

En general:

- En los sectores residenciales de acuerdo con lo señalado en la Memoria (página 200), la densidad poblacional debía calcularse en base al estándar general de 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>c de uso residencial, y en las correspondientes fichas se ha calculado en base a 2,27 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup>cr, lo que contradice lo expuesto en la Memoria Justificativa. En cualquier caso, para emitir el informe favorable que permita modular la densidad poblacional, previsto en la Disposición Preliminar nº 13 del TRLOTAU, se requiere la correspondiente justificación en la Memoria Justificativa.
- Los sistemas generales que se adscriben a los sectores deben definirse claramente en los planos de ordenación. Asimismo, en el caso del sistema general de equipamientos no se señala en las correspondientes fichas su destino específico de equipamiento educativo, como se señala en la Memoria.
- De acuerdo con el informe de la Consejería de Bienestar Social debe preverse una reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida de 1 plaza cada 40 o fracción, de acuerdo con lo previsto en la Orden VIV/561/2010.

Además de lo anterior, en particular:

- S-R.1. Para reducir la línea límite de edificación de la carretera N-430 en un tramo determinado deberá contarse con la conformidad del Ministerio de Fomento, de acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Por otra parte, tampoco se justifica relación de la A.A-3 al sur del suelo urbano con el Sector S-R.1, al que se imputan los costes de obtención del suelo por expropiación y de ejecución.
- S-R.2: La superficie total de sistemas generales adscritos no coincide con la suma de los sistemas generales interiores y exteriores del ámbito, lo que también incide en el cálculo de otros parámetros de la ficha, por lo que deben corregirse los datos de la ficha que corresponda. Asimismo, se deberá justificar la imputación de los costes de obtención y urbanización del A.A-1 y A.A-4, ya que no queda justificada la relación de dichas actuaciones con este sector.
- S-R.3, S-R.4 y S-I.3: La superficie total de sistemas generales adscritos no coincide con la suma de los sistemas generales interiores y exteriores del ámbito, lo que también incide en el cálculo de otros parámetros de la ficha, por lo que deben corregirse los datos de la ficha que corresponda.
- S-T.1 y S-T.2: Respecto a las vías pecuarias, no puede incluirse con aprovechamiento en el área de reparto la superficie de SG de vía pecuaria de 8.214 m<sup>2</sup>, ya que debe quedar clasificada como SRNUEP ambiental, lo que se indica sin perjuicio de que la obtención y ejecución de dichos terrenos deba ser considerada una carga correspondiente a la actuación urbanística.

### NORMATIVA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO:

Con respecto al planeamiento asumido, deberán integrarse la totalidad de instrumentos cuya ordenación se pretenda incorporar al Plan, y se indicará la fecha de la aprobación definitiva de cada uno de dichos instrumentos.

## Acta 2/2018

- Estudio de detalle de la UA-1: Se incorpora un estudio de detalle redactado en 2007 con unos parámetros urbanísticos. No obstante lo anterior, se recuerda que es un ámbito de operación de reforma interior del suelo urbanizado, que debe clasificarse como suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 45.3.A.a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y dado que afecta a solares edificados existentes, no es precisa la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras, por lo que procedería la delimitación de una unidad de ejecución de obra pública ordinaria, de acuerdo con los artículos 97.1.c) y 129.1 del TRLOTAU.

### PLANOS DE ORDENACIÓN

Se advierte con carácter general que los documentos se adecuarán al grafismo normalizado de las Normas Técnicas de Planeamiento.

#### Planos de Ordenación Estructural:

##### - PLANOS OE.1.1 Ordenación del Territorio. Clasificación del Suelo.

- Este plano debe representarse a escala gráfica mínima 1:10.000, de acuerdo con la Norma Técnica de planeamiento.

- A la vista de la información remitida por la Secretaría General de la Consejería de Hacienda existen tramos de la carretera sin clasificar como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras, como por ejemplo el tramo de la carretera Montealegre-Almansa ( Polígono 56 Parcela 9002), carretera Santa Lucía-Cuesta del Borrego Almansa (Polígono 58-Parcela 9023).

En todo caso, respecto a las infraestructuras de carreteras y ferrocarriles deberían adjuntarse los esquemas en las que figuren sus zonas de dominio público, servidumbre y afección o protección debidamente acotados para cada tipo de infraestructura.

- Se observan discrepancias entre los elementos merecedores de protección de acuerdo con el artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico que figuran en los planos de información (Inf 4 Afecciones) y el establecimiento de las correspondientes protecciones en los planos de ordenación:

- Se categorizan como SUNP de protección natural terrenos en los que no figura ningún elemento merecedor de esta protección en los planos de protección, siendo en este caso más apropiada la protección paisajística o de entorno.
- Respecto al Monte de Utilidad Pública nº 70, no existe plena coincidencia entre el ámbito clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural por razón de la pertenencia al monte y la última delimitación del perímetro aportada por la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por lo que deberá obtenerse el informe favorable de dicha Consejería a esta clasificación. En todo caso deberán clasificarse como SRNUEP natural todos los terrenos pertenecientes a hábitats naturales y elementos geomorfológicos de especial protección, montes de utilidad pública, formaciones boscosas naturales y áreas en las que deba garantizarse el hábitat de especies amenazadas, salvo los que en virtud

## Acta 2/2018

de la Disposición Adicional Tercera se indiquen expresamente en informe de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

- Respecto a las vías pecuarias se pone de manifiesto que, de acuerdo con la información patrimonial suministrada por la Consejería de Hacienda y de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, que existen tramos de vía pecuaria sin clasificar como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, por lo que deberán clasificarse con dicha categoría de protección de acuerdo con el artículo 5.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico.
- Respecto al suelo urbanizable, se advierte que su perímetro no puede superponerse en ningún punto con la delimitación del Monte de Utilidad Pública nº 70, que debe clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección natural, con la salvedad de los terrenos que se indiquen en informe de la Consejería de Agricultura de acuerdo con la Disposición Adicional Tercera del Reglamento de Suelo Rústico.

### -Plano OE 1.2. Ordenación del Territorio. Clasificación del Suelo. (Suelos urbanos y urbanizables adyacentes al núcleo principal)

- Este plano debe representarse a E: 1/5.000 de acuerdo con la Norma Técnica de Planeamiento.

- Respecto a la clasificación como suelo urbano, deberá justificarse la pertenencia de los terrenos a esta clase de suelo en virtud de lo previsto en el artículo 45 del TRLOTAU, no quedando justificada ésta en casos como las UA-T2- "Remate Urbano Este", ni la UA-R-2 "Remate Sureste", ni la de terrenos destinados a usos terciarios ubicados en el margen exterior de la carretera N-430 al norte y al este del núcleo urbano. Respecto al ámbito del ARI-R5 Las Fuentecicas, en el que el Plan General vigente previó la redacción una Plan Especial de Reforma para construir las redes de abastecimiento y saneamiento, debe justificarse también su clasificación como urbano en base a los criterios de la vigente legislación urbanística y no sólo por su clasificación actual.

- Debe reflejarse el suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento respecto al planeamiento vigente, en caso de mantenerse tales incrementos.

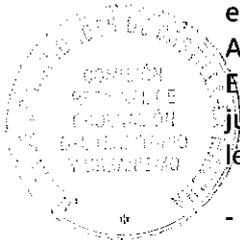
- En cualquier caso, los terrenos en el margen exterior de la carretera N-430 que se hallan en situación básica de suelo rural no pueden tener la condición de suelo urbano consolidado.

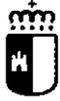
### - OE 2.1 Núcleo Urbano. Clasificación del suelo: Usos globales y ámbitos del suelo urbano y urbanizable

- Este plano debe representarse a E: 1/5.000 de acuerdo con la Norma Técnica de Planeamiento.

- Figura un ámbito de planeamiento asumido PA-3, cuya normativa no se recoge en las Normas, y que además, queda regulado por una Ordenanza propia del POM, por lo que debe aclararse esta contradicción.

- Respecto a la clasificación y categorización del suelo urbano se estará a las observaciones realizadas en el punto anterior y en apartados anteriores.





**Acta 2/2018**

- En los planos de ordenación detallada se observan parcelas destinadas a equipamiento en las que se produce un cambio de uso respecto al planeamiento anterior, como por ejemplo una manzana en la Calle Corredera y parte de una parcela situada en la C) Nueva, que actualmente se utiliza como aparcamiento y se recalifican a uso residencial. En todo caso, de incrementarse el aprovechamiento lucrativo en parcelas concretas, deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado en virtud del artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU y prever las cesiones correspondientes.

- En relación con los terrenos de la zona de servidumbre de carreteras que transcurren por ámbitos del suelo urbanizable se recuerda que de acuerdo con la disposición adicional segunda del RSR deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras.

OE 2.2 Zona Industrial. Clasificación del suelo: usos globales y ámbitos del suelo urbano y urbanizable

- El plano deberá presentarse a una escala mínima E 1:5.000 de acuerdo con la Norma Técnica de Planeamiento.

- Se deberán calificar como sistemas generales de infraestructuras los terrenos correspondientes a la zona de servidumbre de carreteras, como se ha señalado en el punto anterior.

- Se deberán clasificar como sistemas generales de infraestructuras los terrenos del suelo urbanizable por los que transcurren líneas de alta tensión y la zona de dominio público de las líneas ferroviarias, no pudiendo destinarse a usos incompatibles con la seguridad del tráfico ferroviario los terrenos incluidos en la zona de protección, de acuerdo con los artículos 7.1 y 16.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

-Además, respecto al ámbito del S-L1, se señalan las siguientes observaciones:

- Respecto a las zonas de protección del dominio público hidráulico se actuará de acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional Primera del RSR, pudiendo únicamente clasificarse como urbanizables los terrenos si no existen hábitats de protección especial y estableciendo una calificación en una franja adyacente al cauce cuyo ancho vendrá definido en un Estudio Hidrológico, que deberá ser informado por el órgano competente en materia de aguas sin que pueda ser inferior a 10 m.
- El gasoducto que atraviesa el sector deberá transcurrir por terrenos calificados como sistema general de infraestructuras.
- Deberá justificarse la continuidad del ámbito de dicho sector, ya que es atravesado por la Línea de Alta Velocidad Madrid-Alicante, señalándose que no pueden delimitarse ámbitos de sectores discontinuos de acuerdo con el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento, con la salvedad de los sistemas generales adscritos a los sectores.
- Se advierte que la delimitación del suelo urbanizable de este sector no puede superponerse con el perímetro de los terrenos correspondientes al Monte de Utilidad Pública nº 70.





**Acta 2/2018**

OE 3.1 Zonas de ordenación urbanística (Núcleo Urbano) y OE 3.2 Zonas de Ordenación Urbanística (Industrial).

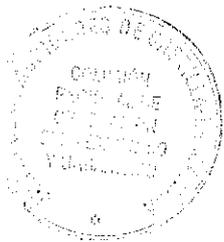
- Este plano debe aportarse a E: 1:5000 de acuerdo con lo señalado en la Norma Técnica de Planeamiento.
- Se debe incluir un cuadro resumen de cada ZOU con los contenidos señalados en la Norma Técnica de Planeamiento: superficie total del suelo; uso mayoritario, tipología dominante, edificabilidad bruta y densidad poblacional y, en su caso, la residencial como número máximo de viviendas; superficie de espacios libres y dotaciones públicas existentes y previstas; intensidad neta existente y la asignada por el Plan.
- En todo caso, se recuerda que los terrenos del suelo urbano en los que se produzcan cambios de uso y edificabilidad, incrementándose su aprovechamiento urbanístico, deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado de acuerdo con el artículo 45.3. Ab) del TRLOTAU.

OE 4.1 y 4.2 Sistemas generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de reparto

- Debe contenerse una reserva de Zonas Verdes de Sistema General que dé cumplimiento al estándar previsto en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU.
- Deben distinguirse los equipamientos de sistema general de los equipamientos de sistema local. En cualquier caso, los equipamientos cuyo ámbito de servicio sea superior a un sector tendrán la condición de sistema general.
- No se definen los sistemas generales interiores adscritos a los sectores que constan en las fichas correspondientes. El viario que enlaza los sectores residenciales y atraviesa el ámbito de las Fuentesecas, que se denomina en las fichas SG-RV interior debe grafarse como sistema general.
- En los ámbitos de planeamiento del suelo urbano que no deban quedar sujetos a actuaciones urbanizadoras, como el caso del Pas UA-1, no procede la delimitación de áreas de reparto
- Deben calificarse como sistemas generales de infraestructuras las zonas de servidumbre de carreteras que transcurren por los desarrollos urbanísticos de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda, así como aquellas infraestructuras que transcurren por suelo urbano y que precisen de una reserva de suelo específica (líneas de alta tensión, gaseoducto).
- Debe incorporarse un cuadro resumen con la adscripción de los sistemas generales definidos a cada área de reparto, indicando si son exteriores o interiores.
- El Plano 4.2 debe presentarse a escala mínima 1:5000.

OE 5 Infraestructuras Generales de las redes de servicios

- Este plano debe representarse a escala mínima 1:5000.





## Acta 2/2018

### Planos de Ordenación Detallada:

Se deberán tener en cuenta en estos planos las consideraciones realizadas en apartados anteriores respecto a la ordenación estructural, debiendo además:

#### OD-1 Calificación del Suelo, Gestión, Alineaciones y Rasantes

- Deben distinguirse todas las zonas verdes y equipamientos de sistema general de los de sistema local, aunque ya hayan sido obtenidos. Asimismo, deberá justificarse el cumplimiento de lo previsto en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a dimensiones de las zonas verdes para que sean computables.
- Las líneas de edificación de la carretera y del ferrocarril en suelo urbano, deben situarse a las distancias señaladas en la legislación de carreteras, y en caso, de reducirse las previstas en la misma, deben contar con la autorización del órgano competente.
- Se utilizarán los colores relativos a los usos que prevén las Normas Técnicas de Planeamiento.
- Deberán establecerse las reserva dotacionales públicas correspondientes a los terrenos que en virtud del artículos 45.3.A.b) del TRLOTAU deban clasificarse como suelo urbano no consolidado. En este sentido, se advierte que en las parcelas en las que la altura sea una condición definitiva de la edificabilidad y se planteen incrementos de altura respecto a las previstas en el planeamiento vigente, deben clasificarse como suelo urbano no consolidado, salvo que se mantenga la edificabilidad materializable prevista en el planeamiento vigente.
- Además de la recalificación de parte de la zona verde de sistema general del PGOU se observan solares que pasan de calificarse como dotacionales a residenciales, como por ejemplo una manzana dotacional en la calle Corredera y un aparcamiento existente en la Calle Nueva, por lo que deberá justificarse en el plan el cumplimiento de lo previsto en el artículo 39.2 del TRLOTAU.
- En algunas parcelas, como las del Conjunto Histórico, el ámbito PA-3 y la Ordenanza de Mantenimiento Existente (ME), no se recogen las alturas máximas previstas ni los fondos máximos. En cualquier caso, deben establecerse en la documentación gráfica todas las determinaciones definitivas de la edificabilidad que no vengan precisadas en la normativa urbanística, recordándose que tanto la Ordenanza de Casco Histórico como la Residencial Colectiva (RC) remiten a estos planos la definición concreta de las alturas admisibles. Por otra parte, respecto a la manzana situada entre las calles C) San Juan, Plaza de Santa María, Rambla de la Mancha y Avda. José Rodríguez Ruano, deben establecerse las mismas condiciones definitivas de la edificabilidad que para el resto de las parcelas de la zona de ordenación urbanística, como son las alturas y el fondo máximo edificable.
- Los planos OD 10 y OD 11 no recogen determinaciones de la ordenación detallada de los sectores urbanizables, por lo que no se entiende su inclusión en este juego de planos.
- Debe atenderse a las cuestiones pertinentes que señala el informe de la Consejería de Bienestar Social.



## Acta 2/2018

### OD-2. Esquema de trazado de las redes:

- Red de Abastecimiento: No se recoge la ordenación de la red de riegos e hidrantes en suelo urbano.
- Red de Saneamiento: No se indica el carácter separativo o unitario de la red.
- No se aporta plano del esquema del trazado de la red de energía eléctrica y alumbrado público, exigible de acuerdo con la Norma Técnica de Planeamiento.

### OD-3 Esquema de tráfico y Movilidad

- Los colores de representación no se ajustan a lo señalado en la Norma Técnica de Planeamiento.
- No se señalan las zonas de aparcamiento, como se señala en la Norma Técnica.

Además, debe atenderse a las observaciones pertinentes que señala el informe de la Consejería de Bienestar Social.

## CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Sin perjuicio de las observaciones que al respecto realice la Consejería competente en materia de patrimonio cultural, se realizan las siguientes consideraciones:

### Memoria Justificativa

-Criterios de catalogación: se limitan a la definición de las Figuras de protección en el Patrimonio Cultural, establecidas en la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, sin distinguir propiamente entre espacios y bienes protegidos. En cualquier caso se deben explicitar los criterios que motivan la inclusión de los bienes en las diferentes categorías del catálogo: integral, parcial y ambiental, grado 1 y grado 2.

Por otro lado, no se entiende la inclusión en la protección ambiental del Antiguo Almacén Ferroviario (ficha AMB.1-1), en lugar de otra categoría de mayor protección, tras reconocer en la ficha que se trata de un edificio emblemático de la historia ferroviaria de Almansa.

Por ello, se deben establecer expresamente criterios objetivos para la inclusión de los elementos en cada una de las categorías de protección, revisando la clasificación actualmente propuesta, en relación con estos criterios.

### - Relación de Bienes y Espacios Protegidos.

- No se incluye como elemento digno de protección el ámbito del actual Plan Especial de Mejora y Conservación del Conjunto Histórico de Almansa. De hecho, en la relación de bienes y espacios protegidos no se menciona la delimitación como zona diferenciada la delimitación del núcleo histórico de Almansa, cuya inclusión en la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal es procedente de acuerdo con el artículo 69.1 del Reglamento de Planeamiento.

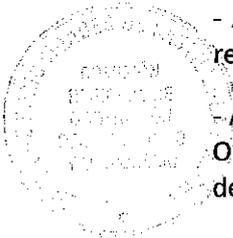


## Acta 2/2018

- Respecto a la Cruz del Término del Atalaya debe incluirse en la relación de Bienes de Interés Cultural, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Debería figurar la relación completa de los bienes catalogados con protección ambiental.

### Normativa

- Artículo 1.1: Debe corregirse el epígrafe de Deberes de los propietarios de los inmuebles, ya que el deber normal de conservación no es el 50% del valor actual del inmueble, sino el 50% del valor actual de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil, de acuerdo con el artículo 15.3 del TRLS y 137.2 del TRLOTAU.
- Artículo 1.2: Se recuerda que el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1976 es una ley estatal aplicable con carácter supletorio a la vigente legislación básica estatal y autonómica y que el Real Decreto Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda está derogado.
- Artículo 2.1: No se entiende la inclusión en la ordenación detallada de este apartado general, del que dependen subapartados correspondientes a la ordenación estructural.
- Art.2.1.4: No se entiende la prohibición con carácter general de realización de obras de recuperación en edificios catalogados con nivel de protección integral.
- Artículo 2.1.6: De acuerdo con el artículo 69.1 RP, debe señalarse como perteneciente a la Ordenación Estructural ya que los escudos están calificados como Bienes de Interés Cultural de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio histórico.
- Artículo 2.1.7: La Protección de entornos de Bienes de Interés Cultural, en cuanto zona diferenciada a las que se refiere el artículo 69.1.a) RP, debe señalarse como determinación de la ordenación estructural.
- Artículo 2.1.8: La Protección del espacio urbano del Conjunto Histórico de Almansa de señalarse como determinación de la ordenación estructural, con arreglo al artículo 69.1.a) del Reglamento de Planeamiento.
- Artículos 2.2 y 2.3 Las normas de protección general del patrimonio arqueológico y paleontológico así como del patrimonio natural, no pueden ser consideradas de la ordenación detallada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 del RP, en la medida que puedan ser aplicables a bienes protegidos por la Junta de Comunidades, en virtud de la legislación en materia de patrimonio cultural. La protección del entorno de un bien de interés cultural como el Santuario de Belén, del patrimonio arqueológico o paleontológico, recogido en la Carta Arqueológica, así como la relativa a cualquier tipo de espacio natural protegido, deberán ajustarse a la legislación sectorial y formar parte de la ordenación estructural.
- Artículos 4.1 y siguientes: No se contempla en la legislación urbanística el trámite de consulta previa con anterioridad a la tramitación de la solicitud de licencia de obra, por lo que no deben imponerse obligatoriamente más trámites de los previstos en dicha legislación,



## Acta 2/2018

permitiéndose iniciar el procedimiento con arreglo a lo previsto en el artículo 166.1 del TRLOTAU, sin perjuicio de la necesidad de obtener, en el caso de que sea preceptivo, el informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- Artículo 4.5: Respecto a las obras en el entorno delimitado de un Bien de Interés cultural, se recuerda que las medidas de protección previstas en estos ámbitos deben considerarse pertenecientes a la ordenación estructural, señalándose que en cualquier caso la Consejería de Educación, Cultura y Deportes es la competente para no autorizar "las coloraciones o tonalidades" que desentonen con el BIC en cuestión, no pudiendo quedar estas cuestiones a criterio del técnico municipal.

- Artículo 4.6: Normas Arqueológicas. Las normas de intervención en los yacimientos arqueológicos se sujetarán a lo señalado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, debiendo integrarse literalmente el documento de Protección del Patrimonio Arqueológico del planeamiento urbanístico de Almansa. En cualquier caso dicha regulación formará parte de la ordenación estructural.

- Artículo. 5: Las Modificaciones del Catálogo se harán con arreglo a la legislación urbanística, por lo que no pueden entenderse propios de la ordenación detallada las competencias que establece la legislación urbanística a los órganos de diferentes administraciones ni la regulación de los procedimientos establecidos en la legislación urbanística.

### FICHAS DE CATÁLOGO

- El modelo de las fichas del catálogo no se ajusta exactamente al señalado en las Normas Técnicas de Planeamiento, ya que no se menciona el uso propuesto.

- Respecto a las obras permitidas y acciones de mejora, en las fichas deben concretarse las correspondientes al inmueble de que se trate, de acuerdo con el nivel de protección que tenga asignado, y no insertar cuadros generales para todas las protecciones.

- Todas las fichas deberán incluir el nivel de protección (categoría: integral, parcial o ambiental). En algunos casos incorrectamente se establece como categoría BIC con una declaración genérica en base a la derogada Ley 4/1990, que estableció la declaración, como es el caso de algunos cucos. En otros casos la categoría que figura se contradice con la nomenclatura de protección (PAR-004).

- Debe detallarse la descripción en todos los elementos y aportar una fotografía que defina el elemento protegido, observándose en algún caso la ausencia total de la información descriptiva del bien protegido. (INT-039). En muchos inmuebles de protección ambiental no se aporta descripción.

- Deberían hacerse fichas individuales de los elementos de grupo G-01 Entorno directo del Castillo, revisando a tales efectos las correspondientes del Plan Especial de Conservación y Mejora del Conjunto Histórico de Almansa, actualmente vigente.

- La Cruz de Término de la Atalaya deberá constar como BIC de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

## Acta 2/2018

- Deberá aclararse el estado de algunos elementos, como la Casa Palaciega catalogada como AMB.2-129, respecto al que se duda si ha sido demolido en las observaciones. En cualquier caso, se advierte que la fotografía de la ficha de dicho elemento es la misma que la del elemento AMB.2-136, por lo que deben corregirse estas deficiencias.
- En relación con la ficha GI-03 Casas de los Peones Camineros, se advierte que en los planos de ordenación detallada se produce un cambio de alineación en la Calle Santa Lucía que afecta a varias parcelas del grupo, por lo que se debería indicar esta previsión en la ficha del Grupo GI-03, ya que podría dar lugar a la demolición de construcciones existentes.

### PLANOS

- Plano 1.1: El grafiado de algún elemento no coincide con el asignado a la protección correspondiente en la leyenda. (Por ejemplo, INT-009)

### CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO

De acuerdo con el artículo 17.2.B.b) TRLOTAU el Catálogo Residencial de Suelo Público es un inventario que contiene las parcelas de propiedad pública municipal, localizadas en los suelos urbanos y urbanizables establecidos en el documento de planeamiento general y que son susceptibles tras la ejecución del planeamiento de alojar cualquier edificación residencial, por lo que el inventario debe ceñirse a lo previsto en el TRLOTAU.

Se redactará conforme a lo previsto en la Norma Técnica de Planeamiento, y se presentará completo, tanto en el ejemplar en soporte papel, como en el ejemplar en soporte digital, habiéndose observado que en el ejemplar en soporte papel no consta la Memoria y no adjunta los planos de información catastral en los que se señalen las parcelas de propiedad pública con uso residencial en el suelo urbano o urbanizable.

Además se realizan las siguientes observaciones:

- Deberán justificarse los valores urbanísticos de los solares en base a lo previsto en el artículo 28 del Decreto 3/2004, de 20 de enero.
- Ficha 146 y 148: Las fincas correspondientes no se encuentran en el suelo urbano o urbanizable del POM, sino en suelo rústico, por lo que no procede su inclusión. En cualquier caso, no se incluyen en el ARI-R5 Fuentecicas ni cuentan con un aprovechamiento urbanístico.
- Fincas 147, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155: Las parcelas se encuentran en el ámbito de las Fuentecicas, que se encuentra remitido a Plan Especial de Reforma Interior, que fijará la edificabilidad de las parcelas resultantes, por lo que en la ficha se hará referencia al aprovechamiento patrimonializable del área de reparto y la valoración urbanística deberá considerar dicho aprovechamiento, descontando, en su caso, los gastos de urbanización correspondientes. En cualquier caso, se pone de manifiesto que se ha considerado una edificabilidad excesiva, ya que es superior al derecho de aprovechamiento atribuido a los terrenos y a la actualmente reconocida en el PGOU.

## Acta 2/2018

- Finca 156: La parcela se encuentra en una zona de cauce excluida del ámbito del ARI-R5 Las Fuentecicas, por lo no tiene un uso residencial, siendo improcedente que forme parte de este Catálogo.

- Finca 157: La parcela se encuentra en el ámbito de reforma interior ARI-R.1, por lo que en la ficha se hará referencia al aprovechamiento patrimonializable del área de reparto y la valoración urbanística deberá considerar dicho aprovechamiento, descontando los gastos de urbanización correspondientes.

- Finca 158: Al parecer esta parcela esta calificada con uso de red viaria, por lo que no procedería su inclusión en este Catálogo.

- Fincas 159 y 160: No se puede constatar si se ha determinado correctamente la edificabilidad de la parcela al no constar el número de alturas de la misma en el correspondiente plano de ordenación detallada.

-Fincas 160 y 161: No se puede constatar si se ha determinado correctamente la edificabilidad de la parcela al no constar el número de alturas de la misma en el correspondiente plano de ordenación detallada.

- Finca 161: No se puede constatar si se ha determinado correctamente la edificabilidad de la parcela al no constar el número de alturas de la misma en el correspondiente plano de ordenación detallada.

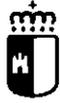
- Ficha 171: No se entiende la edificabilidad asignada en relación con la superficie de suelo aportada en la UA-1, ni tampoco el valor urbanístico señalado a los terrenos.

- Fincas 172, 174 y 175: el ámbito se conforma de más parcelas catastrales de las que se referencia en la ficha.

- Fincas 179 y 180: Debería aclararse en primer lugar si estas parcelas tienen aprovechamiento de acuerdo con la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial nº 2, ya que al parecer se corresponden con las parcelas 37 y 38 que tras esa modificación quedaron calificadas como equipamiento de uso público, prohibiéndose el uso residencial. En cualquier caso, la superficie asignada a la parcela 179 es errónea."

Por último, tras las intervenciones realizadas por parte del representante de la Viceconsejería de Medio Ambiente y del Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno en Toledo, esta Comisión acuerda así mismo trasladar al Ayuntamiento de Almansa las consideraciones que se exponen a continuación, para que sean subsanadas con carácter previo a la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal:

- El procedimiento de evaluación ambiental se encuentra actualmente paralizado y en caducidad, por lo que el Ayuntamiento deberá atender a los requerimientos que efectúe la Viceconsejería de Medio Ambiente al respecto y realizar el procedimiento medio ambiental correspondiente.
- En cuanto a las afecciones a carreteras del Estado, el Ayuntamiento deberá atender y, en su caso, subsanar, las observaciones señaladas en el informe desfavorable



Acta 2/2018

emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha de fecha 31 de marzo de 2017, y que se adjunta al presente acuerdo como anexo».

**3. Modificación Puntual nº 10 de la ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), consistente en la desafectación de varios tramos de viales y creación de parcelas de gran superficie en el ámbito del sector de uso industrial "Veredilla II" (SUB PE 10 según el POM). Informe según los artículos 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.**

La Ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, da cuenta del expediente indicando el objeto, tramitación y conclusión recogida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 12 de marzo de 2018, señalando que la Modificación Puntual nº 10 de la ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo) se informa en fase de concertación interadministrativa, previamente a su aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno.

La presente innovación tiene por objeto la desafectación de parte de algunos de los viales previstos en el Plan Parcial del Sector "Verdilla II", recogidos en el Plan de Ordenación Municipal en el denominado sector SUB PE 10, para la creación de parcelas de suelo lucrativo industrial de gran superficie. Los viales desafectados pasarán a suelo lucrativo sin aprovechamiento, requiriéndose el traslado de los sistemas locales de infraestructuras localizados dentro de dichos viales (SUCT 13, 20

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 establecido en el 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, 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y el 9.1.t) 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, a la vista del contenido y documentación presentada, y sobre la base del informe del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo emitido con fecha 19 de marzo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR** la Modificación Puntual nº 10 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La documentación aportada en formato papel, es una separata del documento de Modificación Puntual del POM que incluye cuatro anexos:

1. Acuerdo de pleno del Ayuntamiento, celebrado el día 25.01.2018 en el que se valora la oportunidad y procedencia de apertura de información pública de la MP solicitada a instancia de "El Altozano de Illescas S.L.", Agente Urbanizador del Sector la Veredilla II. En el documento se indica que el promotor aportó conformidad de propietarios que quedarían sin acceso viario como consecuencia de la desafectación de viales solicitada.

Se acuerda promover la MP 10, declarar concluida la fase de redacción técnica y abrir un periodo de información pública, solicitar informes del órgano ambiental, la Consejería de Fomento y de la Consejería de Bienestar social, sin que resulte





**Acta 2/2018**

necesaria la concertación interadministrativa y audiencia a municipios colindantes. Dar traslado del acuerdo al peticionario, a los propietarios del Sector y a varios departamentos Municipales.

2. Planos de cédulas urbanísticas afectadas por la MP10.
3. Ficha del Sector Veredilla II SUB PE 10 del POM, actual y modificada.
4. Documentación en formato digital, que constituye el documento técnico de la Modificación Puntual.

La separata, promovida por el Ayuntamiento, no está firmada por ningún técnico competente.

La Modificación Puntual en formato digital, ha sido redactada por un estudio de arquitectura, a instancia de El Altozano de Illescas S.L., agente urbanizador del Sector La Veredilla II. Este ámbito inició su desarrollo en el año 2006 con la aprobación del Plan Parcial (27.07.2006) y los documentos de gestión (proyecto de reparcelación 11.12.2006 y 02.10.2007) y ejecución (proyecto de urbanización (11.12.2006). El Plan de Ordenación Municipal de Illescas, aprobado el 31 de julio de 2009, recoge el sector Veredilla II como un ámbito de planeamiento de desarrollo en ejecución.

El convenio urbanístico establecía un plazo de ejecución de 5 años, hasta el 2 de octubre de 2012.

Si bien el 9 de mayo de 2012 el Ayuntamiento de Illescas, a instancia del agente urbanizador, inició en esta Consejería expediente de solicitud de ampliación de plazo por 30 meses, dicho procedimiento no llegó a elevarse a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no haberse obtenido ninguna respuesta al requerimiento realizado por el Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial el 25 de mayo de 2012.

En base a lo expuesto, considerando que la iniciativa de la Modificación Puntual nº 10 del POM parte del agente urbanizador de Veredilla II y que se ha superado el plazo para su ejecución, en primer lugar, el Ayuntamiento, en virtud de lo dispuesto en el art. 2.2.d) y 98 del TRLOTAU y 1.2.b) del Decreto 29/2011, debería proceder a aclarar la situación en que se encuentra el agente urbanizador "El Altozano de Illescas S.L.", y encauzar la ejecución de dicho desarrollo conforme al marco normativo vigente.

En todo caso, se recuerda que la potestad para modificar los Planes de Ordenación Municipal corresponde a los Municipios, de conformidad con el art. 34.1 del TRLOTAU, por lo que el documento remitido en formato papel, promovido por el Ayuntamiento de Illescas, según se indica en el mismo, deberá ser avalado y firmado por dicha Administración.

- En cuanto al contenido propio de la innovación, se pretende recalificar varios viales de dominio público a suelo público patrimonializable de uso industrial, sin edificabilidad y, por lo tanto, sin aprovechamiento, en un ámbito de suelo urbanizable que se encuentra en ejecución.

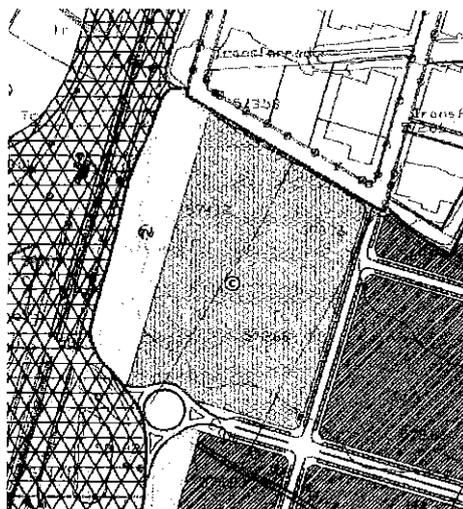
Se observa que con la eliminación del viario hay dos parcelas que dejan de tener acceso por vía pública. Independientemente de que los propietarios hayan manifestado su conformidad, todos los solares resultantes de la ejecución del planeamiento tienen que tener acceso por vía pública pavimentada y dotada del resto de servicios, por lo que se



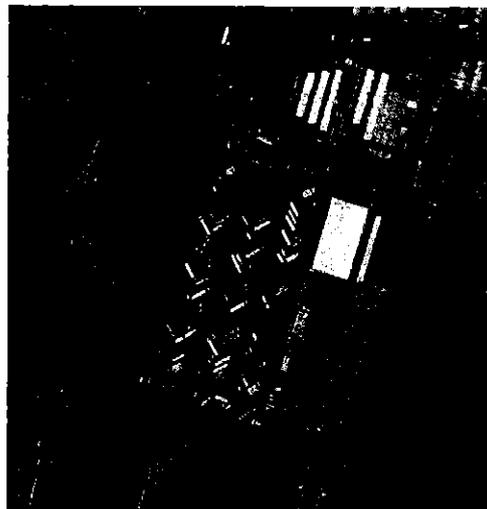




Acta 2/2018



Emplazamiento parcela dotaciones según ficha POM



Ortofoto 2015

- En todo caso, el contenido del documento técnico de la innovación del POM se deberá adecuar al artículo 121 del Reglamento de Planeamiento. El documento refundido deberá contener solamente aquellos planos cuyas determinaciones se vean afectadas (POD-SU-8.5, 9.3, 9.4, POD-SU-00, POE-09, Anexos de las Normas Urbanísticas y se deben incluir los planos POD-INF). No es necesario incluir aquellos planos en que aparece la ordenación como trama de fondo.

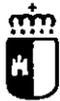
Así mismo, al tener el Plan de Ordenación Municipal de Illescas recogida la distinción expresa entre las determinaciones de la ordenación estructural y la detallada, y afectar la presente modificación únicamente a la detallada, la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento-Pleno, según el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento debiéndose aportar dos copias del mismo a esta Consejería de Fomento, tanto en papel como en formato digital.

Todo ello sin perjuicio de la modificación de los instrumentos de ejecución que corresponda según la nueva ordenación propuesta».

**4. Modificación Puntual nº 8 de la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), para la creación de un nuevo vial para la conexión del sector de uso industrial "Veredilla III (SUB CO 19 según el POM) con la Autovía de la Sagra CM-41. Informe según los artículos 37 del Texto Refundido de la LOTAU y 136 del Reglamento de Planeamiento.**

La ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, da cuenta del expediente indicando que la presente innovación se informa previamente a su aprobación definitiva, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de fecha 20 de marzo de 2018.

El objeto de la Modificación Puntual nº 8 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), que afecta a la zona suroeste del ámbito del sector Veredilla III, es la creación de un nuevo vial que conecte el citado Sector con la Autovía de la Sagra CM-41 y mejore las condiciones de comunicación de los sectores industriales de la Autovía A-42, concretamente Los Pradillos, El Rabanal, Veredilla I



**Acta 2/2018**

y Veredilla II. Este nuevo vial (SG.V-12.9) partirá de una nueva glorieta que se situará sobre el ramal que enlaza la Autovía de la Sagra CM-41 con la Autovía Madrid-Toledo A-42 y desembocará en el Sistema General viario V-02 a través de una parte del vial de sistema local V-13, que pasará a Sistema General SG.V-A13.

Interviene D. Rafael Pérez de Ágreda para puntualizar que se tiene que solicitar informe de carreteras del Estado por la posible afección a la autovía A-42 y, además, un estudio de tráfico por el incremento de vehículos rodados que descarga la glorieta a citada autovía.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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 37 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 de Castilla-La Mancha, en el artículo 136.3 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y en el 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, a la vista del contenido y documentación de la Modificación Puntual, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR la Modificación Puntual nº 8 de la ordenación estructural del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), para la creación de un nuevo vial para la conexión del sector de uso industrial "Veredilla III (SUB CO 19 según el POM) con la Autovía de la Sagra CM-41, previamente a su aprobación definitiva por la Consejera de Fomento, teniendo en consideración que:**

La innovación propuesta adecúa el planeamiento vigente a la modificación del punto de enlace y conexión del sector Veredilla III con la Autovía de la Sagra CM-41, de conformidad con el informe emitido por el órgano competente, esto es, la Dirección General de Carreteras y Transportes de la Consejería de Fomento, con fecha 21 de marzo de 2017.

El nuevo vial de conexión tiene la calificación de Sistema General y se emplaza sobre una parcela lucrativa municipal y parte de un vial previsto anteriormente. La edificabilidad lucrativa se reparte entre el resto de la parcela municipal, por lo que no se altera el aprovechamiento lucrativo del ámbito.

La obtención del suelo y ejecución de la conexión y del vial es asumida por el propio desarrollo, toda vez que era una infraestructura contenida en el Proyecto de Reparcelación aprobado (a nivel de liquidación provisional).

No obstante, se realizan las siguientes observaciones:

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.3 del TRLOTAU, en su redacción dada por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación inicial a los interesados en el procedimiento, lo que se deberá justificar con carácter previo a su aprobación definitiva por la Consejería de Fomento.





**Acta 2/2018**

2. Según la intervención efectuada por parte del Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno en Toledo, con carácter previo a la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual, se deberá obtener el informe favorable de Carreteras del Estado por su posible afección a la Autovía A-42.»
5. Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación SUE-30 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara. Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU y 139.2 y 120 del Reglamento de Planeamiento.

La ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, da cuenta del expediente manifestando que el presente Plan Parcial de Mejora forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora "La Puerta de Alcudia", y tiene por objeto la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación del SUE-30 del PGOU de Guadalajara, en lo relativo a la innovación de la ordenación estructural y de las parcelas destinadas a zonas verdes.

Esta Unidad de Actuación se encuentra al oeste del núcleo urbano, al otro lado del río Henares, y en su ámbito confluyen la carretera de Fontanar CM-101, la carretera a Marchamalo CM-1002, la calle Francisco Artillo (carretera CM-9101), el vial sobre el puente árabe y el desdoblamiento del mismo. Asimismo, se encuentra atravesado por la vía pecuaria Vereda de la Cuesta de San Cristóbal, de ancho legal 20,89 metros, que lo atraviesa desde el puente árabe hacia la carretera CM-101. Se propone el desplazamiento de la rotonda de SG, respecto a la prevista en el PGOU, para la conservación y puesta en valor de los restos arqueológicos del puente árabe. Asimismo, se ha contemplado la modificación del trazado de la vía pecuaria en paralelo a las nuevas vías de comunicación, de forma que se crea frente al puente árabe una zona que preserve a éste de la actividad urbanística y asegura una mejor conservación y contemplación de este Bien de Interés Cultural.

Al finalizar la exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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 establecido en los artículos 38.3 y 39.3 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, 139.2 y 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, y 9.1.i) y 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, sobre la base del informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo emitido con fecha 20 de marzo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación del SUE-30 del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara en cuanto a lo relativo a la innovación de la ordenación estructural, al integrar la rotonda y el puente nuevo como Sistema General viario, así como la modificación del trazado de la vía pecuaria como Sistema General Pecuario al discurrir por suelo urbano, y en cuanto a la



**Acta 2/2018**

innovación de las zonas verdes, ya que se mantiene el cómputo global de cesiones de zonas verdes previstas en el planeamiento municipal y se incrementa considerablemente el suelo dotacional, sin incremento de aprovechamiento lucrativo, permitiendo la puesta en valor de los restos arqueológicos del puente árabe y la recuperación de la vía pecuaria.

La persona titular de la Consejería de Fomento procederá a la elevación del expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, si bien con carácter previo a su aprobación definitiva el Ayuntamiento deberá haber procedido a completar el expediente según las observaciones realizadas en el informe técnico de 20 de marzo de 2018, que se recogen a continuación, y las directrices marcadas en los diferentes informes sectoriales:

La delimitación Suroeste del ámbito de la unidad de ejecución no se corresponde con la del Plan General de Ordenación Urbana. Este servicio de Planeamiento Municipal emitió informe el 4 de marzo de 2016 requiriendo informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. El Agente urbanizador, en escrito presentado en el Ayuntamiento el 27 de septiembre de 2016 indica que el trazado del límite sureste fue modificado y aprobado por el Ayuntamiento con fecha 18 de abril de 2001. Actualmente se mantiene la superficie y únicamente se introducen cambios menores en el contorno del puente árabe, según indicaciones municipales. Indica que la Confederación Hidrográfica del Tajo ha emitido sendos informes favorables tanto en la versión inicial del PERI como en la Modificación del PERI de 2011 en la que autoriza las obras contempladas en el Proyecto de Urbanización con esta delimitación (7 de marzo de 2014, 12 de mayo de 2014 y 17 de marzo de 2015).

Se comprueba que los dos primeros informes son requerimientos en relación a la delimitación del ámbito y del dominio público hidráulico y perfiles transversales del cauce con indicación de la zona de servidumbre y las zonas inundables asociadas. No obstante, el último informe, de 17 de marzo de 2015 autoriza al agente urbanizador a ejecutar las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución SUE-30 en zona de policía del río Henares, de lo que se puede deducir su conformidad con la ordenación propuesta. Esta autorización establece un plazo de duración de las mismas de 24 meses, por lo que deberá obtenerse su renovación.»

6. Calificación urbanística para la ampliación de nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos y productos agrícolas en las parcelas 181 y 183, del polígono 94, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico.

La ponente, D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, interviene de nuevo para exponer el objeto, tramitación y conclusión recogida en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo con fecha 12 de marzo de 2018.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo no urbanizable de especial protección por su interés agrícola y/o ganadero CP-3 para la ampliación de una nave agrícola mediante la construcción de otra de similares características, adosada a la existente, y destinada al

**Acta 2/2018**

almacenamiento de aperos agrícolas y temporalmente de productos agrícolas, situada en el paraje denominado Huerta de Santa Ana, polígono nº 94, parcelas 181-183 de Santa Ana, en el término municipal de Albacete.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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 establecido en los artículos 64.4 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, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 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, sobre la base del informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo emitido con fecha 12 de marzo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística, promovida por ELEVAZGAR, S.L., para la ampliación de nave agrícola destinada al almacenamiento de aperos y productos agrícolas en las parcelas 181 y 183, del polígono 94, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de acuerdo con las características del proyecto presentado, y con el siguiente contenido:

**Características de la actividad.**

<i>Uso</i>	Nave almacén de uso agrícola (ampliación)
<i>Emplazamiento</i>	Polígono 94, parcelas 181 y 183.
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3).
<i>Sup. parcela</i>	37.998 m <sup>2</sup>
<i>Sup. Vinculada a calificación</i>	37.998 m <sup>2</sup>
<i>Aprovechamiento</i>	Const nave: 1.550 m <sup>2</sup> Nave exist.: 1.550 m <sup>2</sup> Total 3.100 m <sup>2</sup>
<i>Ocupación</i>	Menor del 10% (8,16 %)
<i>Altura máxima</i>	6,00 m. a alero
<i>Retranqueos</i>	15 m. a eje de camino y 5 m. a linderos

**Condiciones para su materialización**

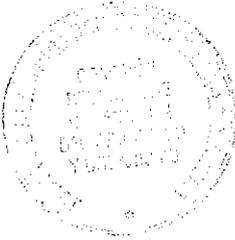


**Acta 2/2018**

Se establecen como condiciones para su materialización las establecidas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo el Ayuntamiento deberá, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, proceder a:

1. Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
3. Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
4. Se establece como superficie de reforestación la determinada por el informe de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Albacete, de 776 m<sup>2</sup>.
5. Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.



La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

7. Calificación urbanística para la instalación de línea aérea de media tensión de 20 KV en distintas parcelas del polígono 515, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico.



Continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de 12 de marzo de 2018.



Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola para aumentar de potencia un tramo de la línea aérea eléctrica existente de conductor LAC-28/2 entre los apoyos nº 1567 y nº 1912 de la LAMT 20 kV Balazote de la ST Santanas, mediante la construcción de un nuevo tramo de Línea Aérea de Media Tensión LA-100 (100-AL1/17-ST-1A) que sustituiría al tramo existente de conductor LAC-28/2 de esta línea, cuyo trazado discurre por las parcelas 1610, 1615, 1616, 1617, 1618, 24, 20, 17, 15, 13, 11 y 9 del polígono 515, en la pedanía de Argamasón, dentro del término municipal de Albacete.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

**Acta 2/2018**

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 establecido en los artículos 64.4 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, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 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, sobre la base del informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo emitido con fecha 12 de marzo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística, promovida por AGRÍCOLAS SIMARRO, S.L.U., para la instalación de línea aérea de media tensión de 20 KV en distintas parcelas del polígono 515, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, respecto de la solicitud presentada y para los usos del Proyecto informado, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

**Características de la actividad.**

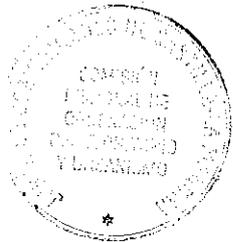
<i>Uso</i>	Línea aérea eléctrica de media tensión de 20 kv para <b>repotenciación</b> de un tramo de la línea aérea eléctrica existente Balazote de la ST Santanas.
<i>Emplazamiento</i>	Parcelas 1610, 1615, 1616, 1617, 1618, 24, 20, 17, 15, 13, 11 y 9 del Polígono 515, en la pedanía de Argamasón, dentro del término municipal de Albacete
<i>Clasificación del suelo</i>	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)

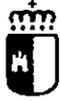
**Condiciones para su materialización**

Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de las fincas vinculadas a la actividad a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que las fincas registradas afectadas se corresponden con las parcelas sobre la que recae la calificación urbanística.
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).





**Acta 2/2018**

- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística, en los distintos informes sectoriales y en la normativa aplicable.

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

**8. Calificación urbanística para la instalación de línea aérea de media tensión de 20 KV y C.T.I. de 50 KV en las parcelas 8 y 9, del polígono 35, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico.**

La ponente, D<sup>a</sup>. Virginia Cavia Cuesta, da cuenta del expediente manifestando el objeto, tramitación y conclusión propuesta en el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal con fecha 12 de marzo de 2018.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección por su alto valor agrícola para la construcción de una línea aérea de media tensión de 20 KV con transformador de intemperie sobre apoyo de 50 KV que conecta con la línea eléctrica aérea en la parcela 81 del polígono 35, al objeto de dotar de suministro eléctrico a las instalaciones situadas en las parcelas 8 y 9 del polígono 35, en el término municipal de Albacete.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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 establecido en los artículos 64.4 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, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 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, sobre la base del informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de fecha 12 de marzo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR calificación urbanística para la instalación de línea aérea de media tensión de 20 KV y C.T.I. de 50 KV en las parcelas 8 y 9, del polígono 35, en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de conformidad con la solicitud presentada por D. José Rojo Fresneda y para los usos del Proyecto informado, de acuerdo con las siguientes determinaciones:

Acta 2/2018

**Características de la actividad.**

Uso	Línea eléctrica aérea de media tensión de 20 KV con transformador de intemperie sobre apoyo de 50 KV.
Emplazamiento	Polígono 35, parcelas 8 y 9.
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Protegido (CP-3)

**Condiciones para su materialización**

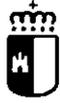
Se establecen como condiciones para su materialización las determinadas por los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Albacete, de acuerdo con los informes técnicos que obran en el expediente.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Albacete expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

9. Calificación urbanística para la instalación de punto de recarga rápida de vehículos eléctricos en Área de Servicio, situada en el P.K. 175 de la Autovía A-3, parcela 1, del polígono 503, en el término municipal de Atalaya de Cañavate (Cuenca). Informe según el artículo el 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.



Acta 2/2018

La ponente, Dª Virginia Cavia Cuesta, expone en este punto el contenido del informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de 16 de marzo de 2018, indicando que el presente asunto, conforme establece el artículo 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, requiere de informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional con carácter previo a la calificación urbanística de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo clasificado como no urbanizable común para la instalación de punto de recarga rápida de vehículos eléctricos en el Área de Servicio P.K. 175 de la A-3, parcela 1, del polígono 503, del término municipal de Atalaya del Cañavate (Cuenca), dotándose de un Centro de Transformación de 630 KVA instalado en un módulo prefabricado, que alimenta cinco supercargadores que dan servicio a diez postes de recarga de vehículos eléctricos.

Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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 establecido en los artículos 64.4 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, 42.1.a) del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.r) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sobre la base del informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo de fecha 16 de marzo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística, promovida por TESLA SPAIN, S.L.U., para la instalación de punto de recarga rápida de vehículos eléctricos en Área de Servicio, situada en el P.K. 175 de la Autovía A-3, parcela 1, del polígono 503, en el término municipal de Atalaya de Cañavate (Cuenca), de conformidad con las características del proyecto presentado, con el siguiente contenido:

Características de la actividad.

Uso	Instalación de punto de recarga rápida en área de servicio.
Emplazamiento	Polígono 503, parcela 1, Atalaya del Cañavate (Cuenca)
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Común.
Sup. parcela	62.504 m².
Sup. Vinculada a calificación	62.504 m².
Aprovechamiento	Instalación de punto de recarga rápida (cinco supercargadores que dan servicio a diez postes de recarga de vehículos eléctricos).

Condiciones para su materialización





**Acta 2/2018**

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

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

La eficacia de la calificación urbanística queda condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal, resolución que será notificada a la Consejería de Fomento en virtud del artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en la que deberá pronunciarse el Ayuntamiento de Atalaya del Cañavate (Cuenca) expresamente sobre el cumplimiento de los condicionantes de esta calificación, de lo que se dará debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo».

- 
10. Informe sobre la exención del requisito de ocupación máxima en la modificación de calificación urbanística para instalación de complejo deportivo en suelo rústico de reserva del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, situado en la parcela 150 del polígono 116. Informe según el artículo 3.3 de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Continúa la Ponente con la exposición del décimo punto del orden del día, haciendo una exposición del informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal, de fecha 19 de marzo de 2018.



El objeto del expediente es la solicitud de exención del requisito exigido por el Reglamento de Suelo Rústico de ocupación máxima de superficie de parcela en la modificación de la calificación urbanística concedida para incorporar las instalaciones ya construidas del Complejo Deportivo, situado en la parcela 150, del polígono 116, de suelo rústico de reserva del PGOU de Ciudad Real, con una superficie total de 40.622 m<sup>2</sup>, que no formaban parte del aprovechamiento aprobado, y la ampliación de las instalaciones del mismo.



Al concluir su exposición, la Ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

## Acta 2/2018

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 establecido en el artículo 3.3 de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, en redacción dada por la Orden de 01/02/2016, de la Consejería de Fomento, y la Instrucción nº 5 de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, de 8 de mayo de 2017, sobre la base del informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo emitido con fecha 19 de marzo de 2018, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la excepcionalidad al cumplimiento del requisito del porcentaje de ocupación máxima respecto a la superficie de la parcela para la ampliación del Complejo Deportivo, situado en la parcela 150 del polígono 116 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, calificado como suelo rústico de reserva, al considerarse que en este caso queda justificado el interés social, al tratarse de la ampliación de instalaciones ya existentes en la misma parcela para uso deportivo y de ocio, que la parcela cumple sobradamente con la superficie mínima exigida, y que se ha obtenido el informe previo favorable de la Consejería competente en la actividad, en concreto de la Consejería de Educación, Servicio de Deportes, todo ello sin perjuicio del necesario cumplimiento del resto de requisitos exigidos tanto en la normativa urbanística como en la sectorial aplicable, previamente a la concesión de la licencia».



**11. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora "Señorío del Pinar II", Urbanización "La Lagunilla" (polígono 13, parcela 208) de las Normas Subsidiarias de Chillarón de Cuenca (Cuenca). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.**

Toma la palabra la ponente D<sup>a</sup>. Elvira Cabanas Plana para exponer el siguiente punto del orden del día, indicando el objeto, una breve descripción de los antecedentes de hecho, consideraciones jurídicas y, finalmente, propuesta de resolución, en los términos expuestos en el informe jurídico del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de 19 de marzo de 2018.

El objeto de este último asunto es la solicitud del Ayuntamiento de Chillarón de Cuenca (Cuenca) a la Comisión Regional Territorio de informe previo para resolver la adjudicación del PAU arriba referenciado, acordada a favor de "URBANO Y NATURAL, S.L."

La Comisión, a la vista del expediente, del informe jurídico 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 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 de Castilla-La Mancha, en el artículo 114.2, letra c), del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y en el artículo 9.1, letra ñ), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora "Señorío del Pinar II", Urbanización "La Lagunilla", parcela 208, del polígono 13, de las Normas Subsidiarias de Chillarón de Cuenca (Cuenca),

Acta 2/2018

acordada a favor de la mercantil "URBANO NATURAL, S.L.", con los efectos señalados en la consideración Cuarta del presente Acuerdo, al concurrir causa de resolución prevista en la letra g) del artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y no estimar la Administración actuante que existe un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de la ejecución del referido PAU.

El presente Acuerdo se ha adoptado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones, contenidas en el informe de la Jefa del Servicio de Disciplina y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, emitido con fecha 19 de marzo de 2018, y conforme al siguiente tenor literal:

PRIMERA.- Es doctrina jurisprudencial asentada que la relación jurídica entre la Administración y el Agente Urbanizador derivada de la adjudicación de un PAU es de naturaleza contractual, aunque no privada, lo que determina la aplicabilidad de los preceptos contenidos en la legislación de contratación del Sector Público (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 2008 y 27 de enero de 2009, entre otras).

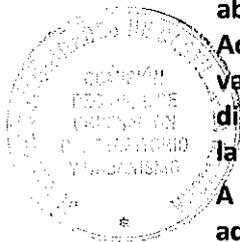
El sometimiento a la normativa de contratación pública determina, asimismo, la existencia de determinadas prerrogativas de las que queda investida la Administración actuante, y que encuentran su fundamento en la defensa y tutela del interés público que la misma representa, entre las que se encuentra la facultad de resolver la relación jurídica y la determinación de los efectos de su resolución. Tal y como ha manifestado el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (valga por todos citar el Dictamen nº 65/2002, de 30 de abril), la resolución contractual se configura como medida límite o última *ratio* que la Administración debe ejercitar cuando el interés público lo aconseje, correspondiéndole valorar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la conveniencia que para dicho interés supondrá la declaración de la resolución o bien proseguir con la ejecución de la prestación contratada.

A este respecto, cabe señalarse que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora viene determinado por la fecha en la que se produjo su adjudicación definitiva. En el caso que nos ocupa, y según la documentación obrante en el expediente, el PAU de referencia se aprobó y se adjudicó el día 17 de mayo de 2007, por lo que el texto normativo de aplicación es 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 (TRLOTAU), en lugar del vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, cuyo artículo 125 dispone 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."*

En consecuencia con lo anterior, procede aplicar supletoriamente la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, constituida actualmente por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera del TRLCSP los contratos administrativos adjudicados con anterioridad a su entrada en vigor





**Acta 2/2018**

*“se registrarán en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, incluida su duración y régimen de prórrogas, por la normativa anterior”.* Por tanto, dado que el PAU se aprobó y se adjudicó mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 17 de mayo de 2007, resulta aplicable al régimen de extinción de dicho instrumento 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 (TRLCAP).

Atendiendo al marco jurídico anteriormente definido, cabe indicar que el TRLOTAU de 2004 no regula el procedimiento a seguir para la resolución de la adjudicación de los PAU, limitándose a señalar el precitado artículo 125 del TRLOTAU que:

*“La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.”*

No obstante lo anterior, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, el procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución, que en el presente caso es de 27 de junio de 2017, por lo que el procedimiento aplicable para su resolución se encuentra regulado en el Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Urbanística de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).

SEGUNDA.- El procedimiento de resolución de la adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, en aplicación del principio *tempus regit actum*, se encuentra regulado en el artículo 114.2 del RAE. Examinado el expediente remitido por el Ayuntamiento de Chillarón de Cuenca se observa que, antes de su remisión a la Consejería de Fomento para recabar el informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se han cumplido los trámites previstos en el mencionado procedimiento. En resumen, el expediente ha sido iniciado por órgano competente (Acuerdo de Pleno, de 27 de junio de 2017), se ha concedido trámite de audiencia por un plazo de quince días hábiles a los interesados, y se ha emitido, con fecha de 10 de julio de 2017, informe técnico sobre el estado de ejecución de las obras de urbanización, e informe jurídico con fecha 1 de febrero de 2018.

Si bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE, el plazo para resolver y notificar la resolución de la adjudicación de los PAU es de seis meses desde su inicio, y éste se inició mediante Acuerdo Plenario de 27 de junio de 2017, el expediente no ha caducado puesto que mediante Resolución de Alcaldía, de fecha 26 de octubre de 2017, el Ayuntamiento ha acordado la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento de resolución por el tiempo que medie entre la solicitud del informe a la Consejería de Fomento y su recepción, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1, letra d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Asimismo, se debe indicar que el artículo 114.2, letra d), del RAE establece que *“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”.*



**Acta 2/2018**

En el expediente municipal remitido consta Informe de la Secretaria del Ayuntamiento de Chillarón de Cuenca, de 1 de febrero de 2018, sobre la presentación de alegaciones por parte del representante legal del BANCO DE CASTILLA-LA MANCHA, S.A. en las que hace constar su oposición a la resolución del Programa *“por entender que el Agente Urbanizador puede continuar con la ejecución de la urbanización y, porque dado el tiempo transcurrido desde la paralización de las obras de urbanización, no se ocasiona perjuicio al interés público o a tercero, dado que es el propio Banco de Castilla La Mancha el propietario de 96 parcelas resultantes del PAU”*. Por tanto, dado que la entidad avalista ha manifestado su oposición a la resolución del presente Programa, es preceptivo recabar el referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, se ha de señalar que, según lo dispuesto en el artículo 114.3 del RAE *“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 [...]”*

TERCERA.- Descendiendo ya al fondo del asunto, a efectos de identificar las causas de resolución que pudieran concurrir en el expediente de referencia, debemos precisar que el TRLOTAU no establece causas específicas de resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora, señalando en su artículo 125 que las relaciones derivadas de la adjudicación de un PAU se regirán supletoriamente por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratos del sector público.

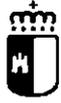
Sentado lo anterior, procede ahora analizar si concurren o no causas para resolver la adjudicación del PAU “Señorío del Pinar II”, Urbanización “La Lagunilla” (polígono 13 parcela 208) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Chillarón de Cuenca.

Del expediente municipal remitido se constata que los motivos alegados por el Ayuntamiento para fundamentar la resolución de la adjudicación del presente Programa se encuadran en las causas previstas en las letras e) y g) del artículo 111 del TRLCAP, según las cuales son causas de resolución *“La demora en el cumplimiento de los plazos por parte del contratista”* y *“El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales”*, en estrecha relación con el artículo 95 del mismo texto legal, que establece la obligación del contratista de cumplir el contrato en el plazo total fijado para la realización del mismo.

Como ya se ha indicado, durante el trámite de audiencia la entidad avalista ha formulado alegaciones al acuerdo de resolución del Programa, que en síntesis hacen referencia a los siguientes extremos:

- El Agente Urbanizador puede continuar con la ejecución del Programa.
- La paralización de la ejecución no ocasiona perjuicios al interés público ni a terceros dado que es el propio Banco de Castilla-La Mancha el propietario de 96 parcelas resultantes del PAU.

Constan asimismo alegaciones formuladas por José Carlos Fernández Rodríguez en nombre y representación de Banco de Castilla-La Mancha, en concepto de propietario de 96 parcelas en las que solicita que se reclasifiquen las parcelas de su propiedad concluyendo las obras pendientes de las mismas en régimen de actuaciones edificatorias dado el avanzado estado



**Acta 2/2018**

en que se encuentran las mismas. Supletoriamente solicitan, que se proceda a la incautación del aval presentado por el Agente Urbanizador y que asciende a la cantidad de 394.606,05 € que deberán aplicarse en su totalidad a la financiación de las obras.

Mediante informe jurídico municipal, de fecha 1 de febrero de 2018, la Secretaria del Ayuntamiento desestima las alegaciones presentadas en el siguiente sentido:

- En cuanto a la solicitud de reclasificación de parcelas en régimen de actuaciones edificatorias, se hace referencia al informe técnico municipal en el que se concluye que las obras pendientes de ejecución se corresponden con la instalación de la depuradora, la ejecución de la conexión de la red de alcantarillado y agua potable a la existente además de concluir el pavimento de la calzada y de las aceras de lo que se deduce que las obras pendientes no se podrán realizar en régimen de actuaciones edificatorias puesto que no depende de un único solar la instalación, por ejemplo y entre otros, de la depuradora procediendo la desestimación de la alegación.
- Respecto a la alegación relativa a la incautación del aval, se señala que en el momento de la resolución del Programa se incoará, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación en el 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 le sustituya.
- Por último, respecto a alegación de que el Agente Urbanizador puede continuar la ejecución no ocasionándose perjuicios para el interés público por ser la mercantil Banco de Castilla-La Mancha la propietaria de 96 parcelas, se señala que Banco de Castilla-La Mancha ostenta la propiedad de las citadas parcelas por haber sido ejecutado hipotecariamente el Agente Urbanizador "Urbano y Natural, SL", que por su parte no ha presentado oposición a la resolución del Programa por lo que no se cree que el mismo se encuentre en disposición de continuar las obras de ejecución, máxime cuando las obras llevan paralizadas al menos siete años sin que por parte del mismo se haya manifestado su voluntad de finalizarlas ni se haya solicitado ampliación de plazos con tal objeto. Se desestima la alegación señalando que queda acreditado en el expediente que se ha producido un incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales asumidas por el Agente Urbanizador dado que el retraso en la ejecución de las obras de urbanización impide el objetivo funcional básico del PAU, esto es, la completa urbanización del sector y que todos los terrenos alcancen la condición de solar, incurriendo así en causa de resolución del Programa.



Por nuestra parte debemos precisar, que la obligación contractual principal contraída por la mercantil "Urbano y Natural, S.L." mediante el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Chillarón de Cuenca, el día 30 de mayo de 2007, consistía en la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización del PAU en el plazo de tres años desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la aprobación definitiva en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo informado por la Arquitecto Técnico en su informe de 10 de julio de 2017, la inscripción del Proyecto de Reparcelación se llevó a cabo en el Registro de la Propiedad de Cuenca en fecha de 28 de julio de 2007, las obras deberían haber finalizado el 28 de julio de 2010.



**Acta 2/2018**

Girada visita de inspección el 13 de diciembre de 2016 se comprueba que quedan pendientes de finalización las siguientes obras de urbanización:

- Instalación de la depuradora.
- Ejecución de la conexión de la red de alcantarillado y agua potable a la existente.
- Instalación de los Centros de Transformación.
- Ejecución de las llaves de corte de las acometidas de agua.
- Sustitución de la capa de zahorras existente para, posteriormente concluir el pavimento de la calzada.
- Pavimentación de las aceras.
- Señalización de viales.
- Terminación de la red de alumbrado público. Instalación de las luminarias.
- Legalización de las instalaciones.

Dicho informe valora asimismo las obras pendientes de ejecutar en 528.757,52 €, si bien se señala que la valoración se ha calculado con los datos del proyecto de 2004, lo que implica que en la actualidad los costes serían mucho mayores por lo que se han reducido las calidades de determinadas partidas para reducir los costes de urbanización y hacer viable la ejecución.

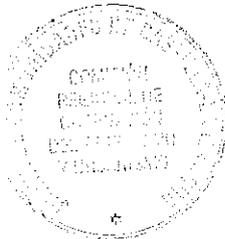
Los posteriores informes técnicos han constado asimismo la paralización de obras sin que se haya avanzado en la ejecución de ninguna de las obras a las que se acaba de hacer referencia.

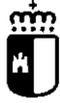
Según ha informado el Ayuntamiento no existe constancia en el expediente de acuerdo de prórroga de ejecución del Programa, ni siquiera petición o justificación alguna del Agente Urbanizador que pueda soportar tan grave incumplimiento del plazo de ejecución del PAU, ni constan actuaciones del urbanizador tendentes a culminar las obras de urbanización del ámbito, que se encuentran paralizadas desde "hace al menos 7 años". En este sentido, el propio convenio establece en su apartado D.1 que: *"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."*

*El incumplimiento de los plazos regulado en esta cláusula podrá ser motivo de resolución del Programa que deberá ser acordada previa audiencia del urbanizador y con dictamen favorable de la Comisión Regional de Urbanismo."*

Por tanto, ha quedado debidamente acreditado en el expediente que han transcurrido más de siete años desde la fecha en que deberían haber concluido las obras de urbanización del PAU sin que el Agente Urbanizador haya realizado actuación alguna tendente a su compleción, sobrepasándose con creces el plazo señalado para ello en el Convenio Urbanístico, así como los plazos establecidos con carácter general en el artículo 110.3, letra b) del TRLOTAU.

Este incumplimiento de plazos, previsto, como hemos visto en el propio convenio urbanístico como causa que habilita a la resolución se identifica como un incumplimiento de las obligaciones contractuales esenciales, segunda causa invocada por el Ayuntamiento para la resolución del presente PAU y contenida en la letra g) del artículo 111 TRLCAP.





Acta 2/2018

A este respecto cabe señalar que es doctrina plenamente consolidada la que declara como causas de resolución por incumplimiento esencial de las obligaciones contractuales esenciales la interrupción o el abandono de las obras, ya que, como señala el Consejo de Estado en su Dictamen 3113/2002, de 30 de enero, *“de todas las obligaciones contractuales merece la calificación esencial primero de todo la de realizar la prestación que constituye el objeto mismo del contrato”*.

Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta que han transcurrido más de doce años desde la adjudicación del PAU y que no ha quedado acreditado por parte del Ayuntamiento que exista un interés público preponderante que haga aconsejable la continuación de su ejecución, aun siendo una medida límite, valoradas las circunstancias, se considera adecuada y conveniente la resolución de la adjudicación del PAU en el presente caso.

CUARTA.- El artículo 125 del TRLOTAU preceptúa que la resolución de la adjudicación del PAU determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución.

En el presente caso, según consta en el informe de la Secretaria de 1 de febrero de 2018, y en relación con las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 (declaración de la edificabilidad de solares y reclasificación de terrenos) se señala que *“la situación actual del ámbito de actuación, con la paralización de las obras de urbanización, descarta las posibilidades previstas en los apartados a) y b) del artículo 125 TrLOTAU permitiendo únicamente la letra posibilidad recogida en la letra c)”*. A esta cuestión se alude asimismo en el informe de respuesta a la alegación formulada por Banco de Castilla-La Mancha en la que se expone la imposibilidad de concluir la urbanización de las parcelas pertenecientes a la misma en régimen de actuaciones edificatorias dada la naturaleza de las obras de urbanización pendientes de concluir.

En cuanto a las cuestiones previstas en las letras c) y d) del artículo 125 (incoar el procedimiento para acordar una nueva programación y tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos), el informe de Secretaría alude a la pertinencia de hacer un pronunciamiento sobre las mismas en el acuerdo de resolución.

Además de estos efectos previstos en el TRLOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato establecidos en el artículo 113 del TRLCAP cuyos apartados 4 y 5 establecen:

*“Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”*.

*En todo caso, el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía”*.

Sobre la incidencia de este precepto, el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha ha señalado en algunos de sus dictámenes, -v. gr., el 130/2011, de 3 de junio-, que *“Sin embargo, a pesar de la taxativa consecuencia que parece desprenderse de la redacción del artículo 113.4 del TRLCAP, el Tribunal Supremo en Sentencia de 5 de marzo de 1985 (Ar. 1985/1477) señaló que: “la incautación de fianza, a tenor de los artículos 67 y 97 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales solamente procede de un modo fatal y automático en los casos de incumplimiento doloso del contrato existiendo notable*



**Acta 2/2018**

*diferencia, a estos efectos, entre aquel incumplimiento total y doloso y el simplemente parcial por culpa o negligencia en orden a la extensión y límites de la responsabilidad contractual susceptible de ser moderada en los casos de simple culpa o negligencia, moderación que tiene su primera justificación en el artículo 1103 del Código Civil definidor de unos principios perfectamente aplicables a la contratación administrativa". En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Supremo en la Sentencia de 14 de mayo de 1991 (Ar. RJ 1991,4144), al decir que "la pérdida e incautación de la fianza, [...] queda reservada a los casos de incumplimiento culposo o doloso del contrato". [ ] En este sentido, este Consejo, ya en el dictamen 61/1997 dijo que "una interpretación moderadora y justa sobre el alcance y fines de esa incautación, que no deben de suponer una transferencia patrimonial absoluta y de plena disponibilidad a favor de la Administración contratante, muy especialmente cuando se ofrezca patente y considerable la desproporción entre su importe y el de las responsabilidades pecuniarias pendientes, de forma que atente contra el equilibrio entre las partes y dé lugar a un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, cuyos lógicos privilegios tampoco deben llegar a tan injustos extremos, porque en realidad no se trata de una cláusula penal que sustituya la indemnización de daños y perjuicios, sino de una garantía prestada, por naturaleza, para el cumplimiento de determinadas obligaciones, lo que no excluye pueda proceder su total pérdida o incautación siempre que sea necesaria la satisfacción de tales fines". [ ] La anterior doctrina ha sido mantenida por el Tribunal Supremo quien en Sentencia de 21 de diciembre de 2007 (AR. RJ 2008/67) dijo que "el art. 113.4 LCAP establece claramente que la incautación de la garantía parte de la resolución contractual por incumplimiento culpable del contratista. Por ello si hay retraso en el cumplimiento del plazo debe examinarse si la demora deriva de causa imputable al contratista o no es atribuible al mismo. [ ] La conclusión acerca de la culpa se obtiene contraponiendo el comportamiento del contratista con un patrón de diligencia común al estándar ordinario de las obligaciones impuestas en el contrato. Son, por tanto, esenciales las condiciones que han concurrido en el desarrollo del contrato a fin de valorar si hubo ausencia de previsión de acuerdo con la naturaleza de las obligaciones y las circunstancias concretas de tiempo y lugar. [ ] Por ello, la Administración que acuerda resolver un contrato debe probar la existencia de una situación objetiva de incumplimiento por parte del contratista. Por su parte el contratista deberá acreditar la existencia de una causa exoneradora de su responsabilidad". [ ] Por lo tanto y de acuerdo con la doctrina citada para que proceda incautar la fianza, ha de existir un incumplimiento culpable y no sólo moroso".*

En el caso que nos ocupa, y aunque en el acuerdo de inicio del expediente de resolución se hace referencia a que se acuerda incoar expediente para la ejecución de la garantía prestada, el informe de secretaría de 1 de marzo de 2018 se refiere a esta cuestión puntualizando que el acuerdo de resolución contendrá un pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía constituida por importe de 394.606,95 €.

Por otro lado, cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, sobre cuya procedencia deberá pronunciarse el Ayuntamiento y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU, el artículo 118.7 del TRLOTAU determina:

*"El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el*





**Acta 2/2018**

*cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o el cumplimiento de una condición impuesta por ella.”*

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a la consideración de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del Programa, se dé traslado de la misma a este órgano colegiado».

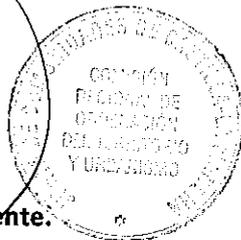
**12. Ruegos y preguntas.**

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Vicepresidencia de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, informando a los miembros de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo del contenido de la Resolución adoptada por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, con fecha de 20 de marzo de 2018, por la que se procede a la habilitación de funcionarios para el ejercicio de funciones de inspección territorial urbanística que competen a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, como consecuencia de las aportaciones recogidas en las V Jornadas de Vivienda y Urbanismo celebradas el pasado mes de febrero de 2018 en cada una de las capitales de Provincia de la Región, de la que se entrega copia.

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Vicepresidente primero de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, da por finalizada la sesión, siendo las 11:30 horas del día 21 de marzo de 2018.

Vº Bº  
LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN

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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Cristina Gómez Sánchez