



Castilla-La Mancha

ACTA 1/2021

En Albacete, siendo las 9:40 horas del día 11 de febrero de 2021, se reúne, en primera convocatoria, por videoconferencia previamente convocada mediante la aplicación Cisco Webex Meeting, la Comisión de Concertación Interadministrativa, contando con los siguientes asistentes:

- Presidente:** D. Julen Sánchez Pérez.
Delegado Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.
- Vocales:** D.^a Isabel Ramírez Torres, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.
D.^a Beatriz Rodríguez Ortega, en representación de la Administración General del Estado.
D. Angel Cuélliga Rodríguez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural
D. Juan José García Nogal, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
D. Julián Blanco Moreno, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social.
D. Luis Garijo Alonso, en representación de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Ponente:** D.^a Noelia García Morrás
Jefa de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.
- Secretario:** D. Manuel Jesús Pérez Tébar.
Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Asisten a la reunión en relación con el punto 3º del Orden del Día el Concejal de Urbanismo y el Técnico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Barrax y en relación con el punto 4º del Orden del Día, el Concejal y el Técnico Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Villamalea así como el Técnico redactor de la Modificación.

Inicia la sesión el Sr. Presidente de la Comisión agradeciendo la asistencia a los presentes, y a continuación se pasa al examen del siguiente Orden del Día:

1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el día 10 de diciembre de 2020.

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 10 de diciembre de 2020, era conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la convocatoria, por lo que el Sr. Presidente propone que se evite su lectura, y con la conformidad de todos los asistentes, se aprueba por unanimidad.





Castilla-La Mancha

2.- ALBOREA.- Expte. PL 10/15. Plan de Ordenación Municipal.

Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación detallada de la propuesta del informe único de concertación elaborado a la vista de los informes emitidos por los distintos órganos sectoriales, que previamente se han recibido por el Ayuntamiento y de los informes de los técnicos de esta Delegación Provincial.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad emitir el informe previsto en el art. 10.6 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 y art. 135.2 b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación, se detallan:

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

1. No consta certificado, expedido por el Secretario-Interventor, del resultado de cada una de las exposiciones públicas que se han realizado del Plan. Asimismo, deberá remitirse copia de todas las alegaciones presentadas en la última fase de exposición al público junto con un informe-propuesta de resolución de todas las alegaciones firmado por el técnico redactor. (En el expediente remitido únicamente consta escrito sin firmar relativo a los dos primeros periodos de exposición al público).
2. Se remitirá un listado con los datos completos de los alegantes con el fin de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda notificar sus acuerdos.
3. Deberá aportarse certificado de la Secretaría del Ayuntamiento sobre el resultado de la fase de concertación en el que se relacionarán todas las Administraciones consultadas, indicando fecha de solicitud y de recepción de la petición, plazo concedido para la emisión del informe y si se ha emitido o no el informe solicitado.
4. Deberán obtenerse, en caso de ser necesario, de la Confederación Hidrográfica del Júcar las concesiones correspondientes a los recursos hídricos necesarios y solicitar de la Confederación nuevo informe, a los efectos previstos en el art. 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
5. Dada la previsión contenida en el POM de 297 nuevas viviendas, deberá solicitarse expresamente a la Consejería de Educación, Cultura y Deportes el informe previsto en el Anexo IV del Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
6. Una vez realizadas las correcciones oportunas, se deberá solicitar nuevo informe de aquellas entidades u organismos que hubiesen señalado deficiencias (Ministerio de Fomento –Demarcación de Carreteras del Estado-, Dirección General de Telecomunicaciones, Consejería de Bienestar Social, Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento, COCEMFE, etc...). No se debería proceder a la aprobación inicial del Plan de Ordenación hasta que se corrijan las deficiencias señaladas por los diversos informes sectoriales y sea ello comprobado por los organismos emisores de los informes.





Castilla-La Mancha

7. Se deberá concluir la tramitación del expediente para la evaluación ambiental del POM y remitir copia de todo lo actuado a partir de Enero de 2.018. En todo caso, se recuerda al Ayuntamiento que no debería realizar la aprobación inicial del POM en tanto no obtenga un nuevo acuerdo favorable a la Memoria Ambiental, de conformidad con lo previsto en el art. 31 de la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha (aplicable de conformidad con la Disposición Transitoria única de la Ley 2/2020 de 7 de febrero de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha)
8. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo y modificado por Ley 3/2017, de 1 de septiembre, y se procederá en consecuencia antes de la aprobación inicial del POM.

B) Resumen de las principales consideraciones derivadas de los informes sectoriales emitidos:

Administración Estatal:

- **Confederación Hidrográfica del Júcar.-** Con fecha 5 de Julio de 2.018 emite informe desfavorable por no quedar acreditada la existencia de derechos al uso del agua que permitan satisfacer las necesidades asociadas al desarrollo del planeamiento.

A este respecto, el representante de la Confederación Hidrográfica del Júcar, D. Luis Garijo, aclara que la discrepancia viene porque el Ayuntamiento de Alborea ha tramitado la concesión de nuevos recursos hídricos con unos cálculos de dotación y población que no coinciden con los empleados a la hora de calcular las necesidades hídricas por parte del Plan de Ordenación Municipal. Recuerda que en el municipio de Alborea no existen contadores que puedan medir el consumo real de agua y que, por tanto, se tienen que utilizar las dotaciones teóricas de consumo al no existir mediciones reales que puedan acreditar que el consumo es menor.

- **Ministerio de Fomento.-Demarcación de Carreteras del Estado.-** Emite informe desfavorable con fecha 24/08/2018 con una serie de correcciones que deberán solventarse antes de la aprobación definitiva.

- **Ministerio de Economía y Empresa. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.-**

Remite informe desfavorable con fecha 12/07/2018 en el que se realizan unas observaciones genéricas y otra de carácter particular y vinculante que determinan la modificación del art. 116 y del art. 128 de las Normas Urbanísticas a efectos de eliminar referencias a un operador concreto de telecomunicaciones, eliminar imposición de ubicación compartida de infraestructuras, regular la exigencia de requisitos técnicos para el despliegue de infraestructuras, eliminar la obligación de obtención de licencia urbanística para determinadas infraestructuras, actualizar referencias legislativas y eliminar la prohibición genérica de instalaciones en supuestos de excesivo impacto visual.

- **Ministerio de Transición Ecológica.- Dirección General de Política Energética y Minas.-** En su informe de fecha 24/07/2018 realiza una serie de consideraciones





Castilla-La Mancha

generales en relación con la legislación del Sector Eléctrico y contiene dos puntualizaciones concretas respecto al POM de Alborea:

En el Tomo I, punto 5.2.5 "Energía eléctrica" se menciona el término "empresa suministradora". Cabe señalar que la Ley del Sector Eléctrico define "suministro" como la entrega de energía a través de redes de transporte y distribución mediante contraprestación económica en las condiciones de regularidad y calidad que resulten exigibles, si bien en su art. 44 se establece entre los derechos de los consumidores elegir su "suministrador", pudiendo contratar el suministro con las correspondientes empresas de comercialización o con otros sujetos del mercado de producción. Por lo anterior, en aras de una mayor claridad en la redacción, se sugiere no utilizar el término "suministro" cuando se trate de actividades de transporte y distribución de energía eléctrica, dado que desde la liberación del sector eléctrico el término suministrador se viene asociando al de comercializador de energía eléctrica.

En el Tomo III, artículo 115 cabe indicar que no se considera adecuado citar distancias mínimas, ni criterios de diseño puesto que estas tienen que estar sujetas a lo dispuesto en la normativa en vigor. Esta Dirección General considera que el diseño de redes de distribución no entra dentro de las competencias municipales y puesto que éstas tienen que estar sujetas a lo dispuesto en la normativa sectorial en vigor se propone la modificación de dicho artículo.

Administración Autonómica:

- **Consejería de Bienestar Social. Secretaría General. Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad.-** Emite informe desfavorable con fecha 14/12/2018 en el que se señala que no se han corregido las deficiencias y observaciones realizadas en anterior informe de fecha 12/07/2014 por lo que se remite al mismo.

En dicho informe se realizan sustancialmente las siguientes observaciones:

El punto 3.4 de la Memoria Informativa y Capítulos 3 y 5 de la Memoria Justificativa, donde se aludirá a la Orden VIV.

Capítulo 2 de la Memoria Justificativa y artículo 112, 118.13 y 120.12 de las Normas Urbanísticas donde se tendrá en cuenta los artículos 5.2.b) y c) y 12.2 a) de la Orden VIV.

Artículo 43 de las Normas Urbanísticas donde se tendrá en cuenta el art. 24.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las fichas de gestión urbanística de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se indicará el número de plazas de aparcamiento públicas accesibles de manera que cumpla la proporción mínima indicada en el art. 35 de la Orden VIV.

- **Consejería de Fomento.- Dirección General de Carreteras.-** Emite informe desfavorable con fecha 21/08/2018 basado en las siguientes consideraciones:

En cuanto al marco legal, deberá figurar explícitamente en el apartado "B.6 CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE CARRETERAS" de las Normas Urbanísticas, la relación de normativa vigente aplicable a las carreteras autonómicas que figura en el informe.





En relación con el suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, si bien en los planos OE-1 aparece de forma adecuada la trama correspondiente al suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, resulta imprescindible que se determine dicho suelo de especial protección de infraestructuras en el croquis de afección de la carretera CM-3207, como suma de la zona de dominio público y la de servidumbre. De igual modo ocurre en el croquis que aparece en el apartado "B.3.10.4 Fichas gráficas de Interpretación de las Ordenanzas" en el que debe aparecer determinado y acotado el suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras, tal y como se recoge en el croquis que, a modo de ejemplo, figura en el informe.

En los Planos de Ordenación Estructural donde aparecen reflejadas las líneas de dominio público, servidumbre, edificación y protección de las carreteras autonómicas, con su correspondiente acotación, se debe tener en cuenta que las líneas de dominio público, servidumbre, límite de edificación y límite de zona de protección deben grafarse hasta el límite del suelo urbano, por ello en los Planos de Ordenación se debe suprimir en el suelo urbano el grafiado de las líneas de afección de la carretera CM-3207.

En cuanto al estudio y propuesta de nuevos accesos a los desarrollos urbanísticos, de acuerdo con lo establecido en el art. 73.3 a) del Reglamento de Carreteras de la Ley 9/90, el planeamiento general deberá establecer los accesos de los desarrollos previstos en el esquema de ordenación estructural viaria y adscribir su financiación a los diferentes ámbitos. En consecuencia, se deberán incorporar los esquemas de accesos previstos a las distintas carreteras autonómicas que permiten conectar con los desarrollos planteados en suelo urbanizable para, de esta forma, poder estudiar su viabilidad. Para ello se tendrá en cuenta que para mantener el nivel de servicio y seguridad vial de las carreteras, las intersecciones con las mismas deberán reducirse al mínimo, por lo que se intentará canalizar el tráfico mediante vías de servicio que conecten con la carretera en un único punto que sirva de elemento diferenciador entre el tráfico urbano e interurbano, ayudando al conductor a la correcta percepción e identificación de la zona en que se encuentra y le permita adaptar los parámetros de conducción a esa realidad. En el caso concreto del POM de Alborea, se debe tener en cuenta lo siguiente:

* Unidades de Actuación SUB-R12, SUB-R12 Y SUB-R13:

- Se considera viable la vía de servicio prevista paralela a la carretera CM-3207 para canalizar el tráfico y garantizar la seguridad.
- Se hace constar, que la vía de servicio prevista debe conectar con la carretera CM-3207 en un único punto que sirva de elemento diferenciador entre el tráfico urbano e interurbano y a su vez se mantenga el nivel de servicio y la seguridad vial de la carretera CM-3207

* Unidades de Actuación SUB-I1 y SUB-I2:

- Dado que los accesos enfrentados previstos a los dos sectores industriales se localizan muy próximos a la intersección existentes entre las carreteras CM-3207 y N-322, se debe prever en su lugar una glorieta ubicada en la intersección existente entre las carreteras CM-3207 y N-322 y que a su vez englobe los accesos a los dos sectores urbanizables planteados.

En relación con los accesos de tendrá en cuenta lo establecido en los art. 66 y siguientes del Reglamento de Carreteras, debiendo destacarse que la





Castilla-La Mancha

Administración titular de la vía puede limitar los accesos y establecer con carácter obligatorio los lugares en que tales accesos pueden construirse.

C) En cuanto a la documentación técnica del proyecto de Plan de Ordenación Municipal:

1. CONSIDERACIONES

Dos son las consideraciones de calado a hacer a esta nueva versión del POM de Alborea:

A) HORIZONTE POBLACIONAL DEL PLAN.DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Las previsiones de crecimiento del plan están basadas en la evolución demográfica prevista por comparación de Alborea con otros municipios de escala similar (La Gineta, Chinchilla y Cenizate), incremento natural al que se le añaden la población atraída por: segunda residencia, mejora de las dotaciones y suelos industriales. Lo cierto es que todos los datos de partida expuestos parecen haberse colocado en situaciones excesivamente optimistas, así:

- Dos de los tres municipios elegidos para la previsión de crecimiento en Alborea son términos municipales colindantes con la capital provincial y ubicados sobre autovías nacionales, por lo que la calificación de "escala similar" es cuestionable.
- El aumento de habitantes presentado de los "municipios muestra" corresponde a una época de crecimiento urbanístico desaforado (2000-2011) y de subida importante de precios en la capital, la realidad actual es muy distinta.
- Los datos del POM de población en Alborea, que son de 2009, arrojan 870 habitantes y el último dato publicado del INE (1/1/2019) sitúa los habitantes de Alborea en 658, una reducción cercana al 25%.
- La incidencia de la segunda residencia y la industria en el crecimiento demográfico se hace simplemente mediante estimaciones, de hecho, para el caso de la industria se utilizan estándares de ocupación del CTE a partir de los cuales se genera la estimación.

Pese a que, como bien recoge el POM, este no puede ser un mero reflejo del mercado inmobiliario, pues se trata de una propuesta de ordenación y de generación de espacio habitable, se deben reconsiderar estas expectativas de crecimiento, aprovechando la visión que dan los años desde el inicio de la tramitación y reconsiderando consiguientemente la delimitación del suelo urbanizable que, según exige la NTP, ha de delimitarse a partir de estas previsiones.

B) DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE SECTORES.DIMENSIONADO RESERVAS DOTACIONALES

Los sectores son los ámbitos propios de la ordenación detallada en el suelo urbanizable (Art.28 TRLOTAU), el POM divide el suelo urbanizable propuesto en 14 sectores de uso residencial y dos sectores de uso industrial. La división en dos sectores del suelo industrial parece adecuada en relación a su tamaño, ordenación, relación con los suelos colindantes, etc. siendo cuestionable la





delimitación del suelo urbanizable residencial. El tamaño de los sectores residenciales parece responder a un tamaño de gestión, para el cual la ley prevé las unidades de actuación, pero no a un tamaño de ordenación al que responden aquellos. Consecuencia de ello es el elevado número de parcelas dotacionales de reducido tamaño resultantes de los estándares. El propio redactor parece haber sido consciente de ello al situar contiguas las dotaciones correspondientes a distintos sectores, decisión innecesaria si los sectores hubieran tenido la dimensión adecuada.

2. OBSERVACIONES:

A) MEMORIA INFORMATIVA

1. Deben actualizarse datos de la memoria informativa, debido al tiempo transcurrido desde los inicios de la tramitación hay datos desactualizados por ejemplo en materia de normativa de aplicación, infraestructuras existentes (se habla de una ampliación de la depuradora que entendemos habrá acabado), etc. siendo los realmente trascendentes en las decisiones de ordenación los referidos a población.
2. **Apartado 5.3.1. (Usos y tipologías existentes).**- Falta, conforme a NTP, identificar y cuantificar tanto sistemas generales como sistemas locales.
3. **Apartado 5.3.2.a(Edificabilidad residencial).**- Hay cierta confusión en los datos recogidos en este apartado, en el 5.3.2.b y en la tabla posterior. Además, no están expuestos de modo claro y concordante (por ejemplo, la Intensidad neta de la ZOU1 parece que se recoge con valores distintos), así mismo debieran ligarse con el apartado 5.5. No queremos decir que estén equivocados, pero debido a la importancia de todos estos puntos, convendría que tuvieran la misma sistemática y pudieran compararse sus datos.
4. **Apartado 7 (Planeamiento en tramitación).** – Respecto a lo recogido sobre la tramitación del PAU Cerro Iniesta faltan datos importantes como la Resolución de Alcaldía de 13/11/2008 en la que se declara la caducidad del expediente.
5. No se deberían incluir como parte de la Memoria Informativa los Anexos con la documentación e informes de la fase de concertación administrativa por cuanto dichos informes forman parte del expediente administrativo tramitado para la aprobación del Plan y no es necesario reiterarlos en la propia documentación técnica del Plan.

B) PLANOS DE INFORMACIÓN

6. Varios planos (I.05, I.06, etc.). – Hay edificaciones dispersas en suelo rústico con un grosor importante de línea que les da una relevancia en el plano que no parecen tener, así mismo aparece una línea discontinua horizontal de trazo muy grueso no identificada en leyendas, manzanas residenciales con un grosor muy superior al resto que tampoco se sabe a qué se debe, etc. Todo lo anterior parecen errores de dibujo pero que dificultan enormemente la comprensión de los planos. Deben revisarse todos los planos de información respecto a: valoración de grosores, escalas de sombreados en plano y leyenda, etc.
7. **Planos I.02 e I.03.** – Los datos recogidos del planeamiento en municipios colindantes son erróneos. Revisar.





8. **Plano I.04.** – El plano I04 debe ser un plano de identificación de afecciones existentes, es un plano de información no de ordenación, por lo que no puede contener conceptos como suelo rústico no urbanizable de especial protección. Deberá identificar las afecciones por su nombre (nombre de cauce, yacimiento, vía pecuaria, etc.). Por otro lado, tiene demasiada información por lo que, como aconseja la NTP, se pueden usar escalas superiores e incluso dividir planos.
9. **Plano I.06.** – La NTP recoge que este plano mostrará los terrenos de titularidad pública, pero en el plano parecen identificarse solo los demaniales.
10. **Plano I.07., I.08 e I.09** – El límite de suelo urbano es continuo en leyenda y punto y raya en plano.
11. **Plano I.08.** – Se recoge en leyenda “*edificación dispersa en suelo rústico*” sobre lo cual no sabemos ni su significado ni su interés. Por otro lado, parece haber en el plano más captaciones de las que se nombran en la Memoria Informativa.
12. **Plano I.10.** – Revisar las escalas de planos y leyendas porque al ser diferentes entre ellas, las líneas discontinuas se hacen continuas y no pueden identificarse convenientemente. Igualmente parecen resaltarse con mayor grosor de línea aspectos del plano sin importancia que dificultan la comprensión. No se sabe qué parcelas disponen de energía eléctrica. Desconocemos el significado de T.F.
13. **Plano I.13-I.17.** – Al igual que lo recogido para el plano I.04, estamos ante un plano de información, por lo que conceptos como “suelo urbano consolidado” no deben formar parte de él. En este plano falta el entorno de BIC.
14. **Plano I.14** – Los sombreados elegidos impiden la lectura del plano, por ejemplo, el concepto “4 plantas” de la leyenda no es perceptible en ningún plano.

C) MEMORIA JUSTIFICATIVA

15. **Punto 1.1.3. (Horizonte poblacional del plan).** – Las previsiones de crecimiento no parecen basadas en datos objetivos disponibles (como recoge la NTP) sino en meras estimaciones apoyadas en datos ya en principio cuestionables como la semejanza (cuestionable) de Alborea con municipios como Chinchilla o La Gineta o proyecciones de crecimientos demográficos que, el mero trascurso del tiempo, ha demostrado que eran erróneas (recordamos aquí que Alborea ha perdido, según INE, 212 habitantes de los 870 de partida del POM). Debe reconsiderarse el horizonte poblacional a la luz de los datos que, el mero trascurso del tiempo, ha puesto sobre la mesa.
16. **Apartado 1.1.4. (Limitaciones de capacidad de las infraestructuras).** – Deben actualizarse los datos y se debe ser más concreto respecto a la capacidad de las infraestructuras existentes y previstas en el POM; se dan datos vagos como que “...el acceso a las redes eléctricas está garantizado por la cercanía de la central nuclear de Cofrentes...”. Se trata de dar los datos numéricos concretos y objetivos de la capacidad de las infraestructuras existentes y las necesarias.
17. **Apartado 1.1.6. y 1.1.7 (Criterios de ordenación).** – Los criterios recogidos en estos puntos son muy generales y mera copia de la ley.
18. **Apartado 1.5. (Delimitación de ZOUs).** – La tabla de la página 14 tiene una organización muy confusa, pues generalmente se tiende a sumar conceptos en filas y columnas y esta no funciona así. Por ejemplo, en la fila de SG internos



incluidos se encuentran datos como 326.576, 50 ó 105.657 que nada tienen que ver con ese concepto. Debería replantearse su organización.

19. **Apartado 1.6. (Delimitación de áreas de reparto).** – El suelo urbano no consolidado no puede pertenecer a la misma área de reparto que el suelo urbanizable. Conforme al Art. 30 R.P. el área de reparto comprende terrenos para los que el planeamiento urbanístico establece un mismo aprovechamiento tipo por encontrarse en circunstancias urbanísticas semejantes y eso no puede ocurrir en suelos con distinta clasificación. Por otro lado, en la tabla de la página 15 ocurre lo mismo respecto a su organización que en la de la página 14.
20. **Apartado 1.7. (Sistemas e infraestructuras generales).** – Se informa respecto a este punto que el estándar de 15 m2 suelo / 100 m2 edificables residenciales fue modificado por el Reglamento de Planeamiento y posteriormente fue aclarado por el Decreto 86/2018. Respecto a la tabla de la página 17 insistimos en lo recogido anteriormente respecto a otras tablas, tiene una organización que impide entenderla con facilidad, por ejemplo: Aparece la cifra 883 en la columna de "Uso global", la cifra de 326.576,50 en la fila de sistemas generales, etc.
21. **Apartado 1.10. (Tratamiento de los bienes de dominio público).** – Por error en este apartado se ha entendido que se refería a bienes del patrimonio público de suelo no de dominio público.
22. **Apartado 1.13. (Reserva viviendas protección pública).** – Se hace referencia en este apartado a que el tamaño del municipio hace obligatoria la reserva de suelo para viviendas con protección pública cuando, conforme al Art. 24.3. TRLOTAU (redacción dada por ley 8/2014), no es una cuestión derivada del número de habitantes.
23. **Apartado 2.2. (Sistema local de zonas verdes y equipamientos).** – Deben describirse las zonas verdes y equipamientos públicos locales previstos, sus características y la comprobación de las reservas de suelo obligatorias.
24. **Apartado 2.4. (Redes de infraestructuras).** – Se deben describir los criterios para el dimensionamiento e implantación de las redes, el enlace con las existentes y la suficiencia de estas.
25. **Apartado 2.5. (Unidades de actuación).** – La obligatoriedad y porcentaje de vivienda protegida debe adaptarse al Art. 24.3. TRLOTAU (redacción dada por ley 8/2014)
26. **Apartado 2.6. (Régimen de edificaciones fuera de ordenación).** – El régimen de fuera de ordenación debe adecuarse a lo establecido en el TRLOTAU y sus reglamentos.
27. En la Memoria Justificativa se deberá incluir una memoria de análisis de impacto normativo en el que se analice el impacto por razón de género (de acuerdo con el art. 26.3 de la Ley 50/1997, del Gobierno), en la infancia y adolescencia (art. 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor) y en la familia (Disposición Adicional 10ª de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas).





Castilla-La Mancha

A) OTROS DOCUMENTOS

28. **Informe de sostenibilidad económica (Anexo IV).**- Debe actualizarse su contenido pues, por ejemplo, cuando se refiere a artículos estos han cambiado su numeración con el TRLS. Además, conforme a punto 4 de la NTP debe justificar, no solo la sostenibilidad, sino también la viabilidad económica del plan. Respecto a las infraestructuras se establece un porcentaje de participación en el refuerzo de éstas, pero no se identifica claramente en qué consistirá dicho refuerzo, si es necesario ampliar depósitos, centros de transformación, etc.
29. **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.** – Las observaciones de la ficha 1b tienen algún error de escritura y no se pueden leer. Por otro lado, alguna de las fichas no incluye el nivel de protección asignado.

D) PLANOS DE ORDENACIÓN

30. **Ordenación del Término Municipal (OE.1).** –
- La capa de la protección cultural parece desplazada.
 - Aparecen en el plano para identificar pequeñas reforestaciones y zonas de vegetación natural círculos cuya delimitación no corresponde exactamente con esas masas, no sabemos si con ello se quiere proteger la forma real, la parcela catastral, etc. Deberá aclararse porque de otro modo generará problemas de aplicación.
 - Falta incorporar las determinaciones de planes colindantes.
31. **Clasificación, usos globales, ámbitos actuaciones urbanizadoras (OE.2).** -
- En este plano se identifica lo que parece una apertura de calle de la que no se dice nada en la memoria informativa ni justificativa ni tampoco en el plano: no se delimita ninguna unidad de actuación urbanizadora, no se desconsolida el suelo ni los colindantes, no se identifica el modo de gestión, etc. Entendemos que es un ámbito de reforma interior del que habrá que definir sus circunstancias.
 - La identificación de residencial, de acuerdo a leyenda, será r1 no R1.
 - Conforme a este plano y los planos de información, el suelo urbano no consolidado clasificado parece responder a las mismas características de los suelos urbanizables que lo rodean, deberá justificarse su inclusión en esta clase y categoría de suelo.
 - Hay sectores de suelo urbanizable delimitados hasta la misma línea de fachada de suelos clasificados como suelo urbano consolidado, ello va a dar lugar a que no alcancen la condición de solar hasta que no se desarrolle el sector, por lo que en realidad no parecen responder a esa clase de suelo.
32. **Zonas de Ordenación Urbanística (OE.3).**
- La superficie de la ZOU-3 difiere entre plano y leyenda.
 - Falta, conforme a NTP, incluir en el cuadro resumen la intensidad neta existente y asignada por el plan y la superficie de zonas verdes y equipamientos públicos existentes y previstos.





33. **Sistemas Generales-Áreas de reparto (OE.4).**

- ¿Los sistemas generales de comunicaciones tienen continuas interrupciones?, o quizás es un modo de identificar existentes de previstos, si es así, debe sombreadarse como tal e identificarse en leyenda.
- Parece claramente un error, pero hay un viario identificado como suelo industrial entre el S13 y S12.
- El SG1 de zonas verdes no tiene una superficie mínima de 1000 m2 como exige el reglamento de planeamiento.
- Aparece en la leyenda una identificación de unidades de actuación en verde que no es perceptible en el dibujo.
- No se ha identificado la ronda perimetral como sistema general lo cual parece incongruente con su carácter.

34. **Infraestructuras de las redes de servicios (OE.5).**

- El concepto unidad de actuación no tiene por qué estar en este plano, pero es que además su color negro puede corresponder a varias zonas del dibujo.
- Hay cambios de color entre plano y leyenda que dificultan su lectura.
- Aunque se trate de esquemas de trazado, hay líneas de media tensión atravesando parcelas edificables. Revisar.

35. **Calificación del suelo y gestión (OE.5).**

- Por la escala es difícil concretar, pero parece que todas las líneas de carreteras: protección, edificación, etc. tienen el mismo punto de partida, cuando según normativa unas van referidas a arista exterior de explanación y otras a límite de calzada.
- Conforme a la Disposición Adicional única del R.P., y a fin de homogeneizar categoría y términos técnico-urbanísticos, los textos, clasificaciones, calificaciones, definiciones, etc. se ajustarán a los

Anexos del R.P.: DE (en lugar de "D"), DV (en lugar de ZV), etc.

- Hay algunos sombreados de parcelas en gris, que se confunden con unidades de actuación.
- Falta línea límite de edificación de N-322 en suelo urbanizable.

36. **Alineaciones y rasantes (OD.2ª, 2b, 2c, 2d, 2e).**

- La alineación separa parcelas edificables de espacios libres de uso público, no de parcelas edificables (de uso público o privado) como pueden ser los equipamientos.

37. **Esquemas redes (OD.3 y OD.4).**

- Apenas se diferencia la red existente de la prevista en el dibujo.
- No se representa la red de pluviales.

38. **Energía eléctrica y alumbrado(OD.5).**

- No se ha representado en suelo urbano consolidado.





Castilla-La Mancha

- La red de media tensión discurre por suelo lucrativo y no se ha representado trazado alternativo.

E) NORMAS URBANÍSTICAS

39. **Art. 6.-** Deberá recoger dentro del dominio público pecuario las diferentes tipologías y anchos de vías pecuarias contempladas en el art 6 de la Ley 9/2003 de 20 de Marzo de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.
40. **Art.9.-** Las estaciones de servicio deben adscribirse al uso dotacional-equipamientos-infraestructuras.
41. **Art.12.-** La fachada mínima para viviendas se establece a la vez en 4m y en 6m. Aclarar.
42. **Art.63.-**
- La regulación de los retranqueos es algo confusa, máxime cuando se trata de edificación en manzana cerrada por lo que se entiende es importante el mantenimiento de las alineaciones a vía pública.
 - Es también confusa la regulación de usos, pues, por un lado, se recoge que está prohibido el uso industrial en todas sus categorías y, por otro, aparecen como usos compatibles la artesanía y el almacenaje.
 - La edificabilidad neta por parcela es un dato que debe formar parte de la ordenanza, no es un dato a relegar al proyecto de reparcelación (Título V NTP)
43. **Art. 68 .-** Señala que el Plan contiene suelo urbanizable sin ordenación detallada cuando esta afirmación es incorrecta y se contradice con el art. 74 de las mismas Normas.
44. **Art.71.-** Conforme al Art. 19 R.P. (redacción dada por el Decreto 86/2018) el estándar de SG-ZV sería 5 m2 suelo / 100 m2 edificables residenciales previstos, pues, los habitantes calculados según establece el propio Decreto 86, estarían entre 2000 y 10000. Respecto a este aspecto y, para el suelo urbanizable, el dato de partida de 1,7 hab/ viv y viviendas de 242 m2 se antoja algo escaso, parecería más correcto seguir el criterio del Decreto 86 (70 % de edificabilidad y 3 hab/ 100 m2)
45. **Art.74. Fichas de gestión.-**
- SUB-R1:
 - o Según el plano de OD la suma de superficies lucrativas es 4903,67 m2 y según ficha 4.963,67. Revisar.
 - o No se recoge la edificabilidad que corresponde a la ordenanza RE. Como hemos comentado anteriormente no puede relegarse al proyecto de reparcelación.
 - SUB-R4: La ordenanza en este caso sigue siendo RE al igual que en el sector anterior, sin embargo, no tiene la misma edificabilidad (en uno parece ser 0,7, en el otro 0,86) Sería entonces conveniente distinguir estas ordenanzas pues insistimos que, conforme al Título V de la NTP el coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela debe darse en las ordenanzas.
 - SUB-R11: En este sector si, como se establece, se aplica la ordenanza RC simplemente con edificar la planta baja hasta la línea límite de edificación ya alcanzaríamos unos 6000 m2 edificados y superaríamos la edificabilidad del ámbito.





Castilla-La Mancha

Revisar, porque una edificabilidad de 0,76 en manzana cerrada no parece adecuada para configurar la imagen deseada.

En general da la impresión de que la edificabilidad de los sectores no es fruto de una intención de ordenación al aplicar una ordenanza sino del proceso inverso, esto es, partir de un aprovechamiento tipo del área de reparto y adjudicar una norma zonal sin establecer relación entre ambos conceptos. Revisar.

– SUB-R14: En el plano OD.1 este sector tiene la ordenanza RE y en la ficha la RC. Revisar.

– SUB-I1 y SUB-I2: Insistimos nuevamente en la obligatoriedad de atribuir la edificabilidad de la ordenanza conforme a la NTP.

46. **Art. 76 .-** Incluye como Planes de Desarrollo figuras como Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Estudios de Detalle que según el art. 17 TRLOTAU son instrumentos de apoyo pero no tienen la naturaleza de planes de ordenación urbanística.
47. **Art. 79.3.-** Deberá concretar los supuestos y, sobre todo, las áreas en las que el Plan considera posible la utilización de esta figura de planeamiento, tal y como exige el art. 73 del Reglamento de Planeamiento.
48. **Arts. 81 y 82.-** Regulan cuestiones que son competencia de la legislación autonómica y, por tanto, se considera que deberían eliminarse.
49. **Arts. 86 a 90.-** Se limitan a transcribir artículos de la TRLOTAU lo que además de considerarse innecesario puede dar lugar a confusiones.
50. **Art. 93.-** Deberá ajustarse a la redacción dada al art. 10 del Reglamento de Suelo Rústico por el Decreto 86/2018 de 20 de Noviembre. Igual ocurre en el art. 96.
51. **Art. 94.1.-** Deberá regularse la superficie mínima de las fincas a efectos de segregaciones de conformidad con lo establecido en el art. 63.2 TRLOTAU. En el art. 94.3 deberá sustituirse la remisión a la Orden de 31-03-03 por la Orden 4/2020 de 8 de Enero de la Consejería de Fomento.
52. **Art.15 y 96.-** Deberá eliminarse la referencia al RAMINP que fue declarado inaplicable en nuestra Comunidad Autónoma por la Disposición Adicional Única de la Ley 8/2014 de 20 de Noviembre (D.O.C.M. nº 234 de 03/12/2014).
53. **Art. 98.-** Deberán regularse expresamente tanto los usos permitidos como prohibidos (más allá de que quieran recogerse en el cuadro-resumen del art. 104) tanto en la zona de dominio público como de servidumbre y policía de los cauces públicos como en el dominio público y zonas de protección de las vías pecuarias.
54. **Art. 99.-** Igualmente deberá contenerse una regulación clara de los usos permitidos y prohibidos en los suelos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido Protección Natural.
55. **Art.100.-** Del mismo defecto adolece la regulación del Suelo Rústico No Urbanizable Especial Protección. Protección Cultural.
56. **Art. 101.-** Este artículo se considera innecesario al no existir Suelo Rústico de Especial Protección Estructural.
57. **Art.- 102.-** Se deberá actualizar la normativa vigente en materia de carreteras del Estado así como evitar requisitos relativos a los accesos a las carreteras o autorizaciones para ejecución de obras que son competencia de la legislación sectorial.





Por otra parte, consideramos que debe mejorarse la redacción en cuanto a los usos permitidos en suelos protegidos por infraestructuras hidráulicas, equipamientos o líneas eléctricas por cuanto prohibir de manera genérica las construcciones de carácter privado puede inducir a confusión al quedar permitidos todos los usos de titularidad pública, alguno de los cuales pudiera ser incompatibles con la protección. Por una cuestión de sistemática y claridad debería hacerse expresa mención a los usos prohibidos y permitidos de los contenidos en el art. 11 del RSR y en el art. 103 de las propias Normas.

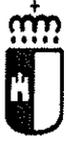
58. **Art. 103.-** Contiene una enumeración de usos que podrían realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección. Se trata de un artículo confuso que quizá debería ubicarse sistemáticamente al comienzo del Capítulo III y que parece dar a entender que todos los usos que recoge en su apartado B) son permitidos en todas las categorías de suelos rústicos de especial protección.
59. **Art. 104.-** Contiene una ficha-resumen de los usos permitidos en los suelos protegidos que más allá de ser un resumen es la única regulación de usos permitidos. Dicha regulación pormenorizada debería contenerse en cada uno de los preceptos que regulan las distintas protecciones. Por otra parte, dada la redacción del art. 54.4 TRLOTAU, es fundamental no solo que se señalen los usos permitidos sino, sobre todo, que se determinen los usos expresamente prohibidos en cada categoría de suelo. Debería justificarse la regulación de usos en determinados ámbitos de protección como la protección natural o cultural en los que se permiten todo tipo de usos a excepción de los extractivos y mineros pero permitiéndose de manera indiscriminada usos industriales o terciarios. En todo caso, será necesario introducir en cada ámbito la necesidad de informe sectorial favorable previo a la autorización del uso.

Asimismo, consideramos que carece de sentido regular usos en suelos de protección estructural o paisajística cuando no existen en el Plan este tipo de suelos por cuanto si, en el futuro, el municipio decidiese proteger suelos en base a estos valores sería necesaria una modificación del Plan que debería regular los usos permitidos y prohibidos.

Finalmente, la regulación de los requisitos de parcela mínima y superficie máxima de ocupación así como las excepciones a los mismos contenidas al final de este artículo deberán ajustarse a lo establecido en la Orden 4/2020 de 8 de Enero de la Consejería de Fomento, 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.

60. **Art. 105.-** Deberá recoger las modificaciones introducidas en el art. 37 RSR por el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre.
61. **Art. 106.-** Deberá establecer las condiciones generales que deban satisfacerse en suelo rústico de reserva para poder ser incorporado, en su caso, al proceso urbanizador, tal y como exige el art. 9 RSR.
62. **Art. 107.-** Deberá mejorarse la redacción del artículo en cuanto a la regulación de los usos permitidos y prohibidos en suelo rústico de reserva, recogiendo para ello la enumeración de usos del art. 11 RSR. Por otra parte, la denominación de industria peligrosa, molesta, nociva o insalubre puede dar lugar a problemas de interpretación y aplicación tras la derogación del RAMINP y al mismo tiempo





Castilla-La Mancha

sorprende que se prohíban estos usos industriales en el suelo rústico de reserva y no en los suelos protegidos.

Finalmente, en la regulación de las condiciones aplicables al Suelo Rústico de Reserva se deberá tener en cuenta la regulación establecida en la Orden 4/2020 de 8 de Enero de la Consejería de Fomento, 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

63. **Art. 127 y ss.-** Estos artículos son una mera transcripción de los artículos correspondientes del TRLOTAU, lo que se considera innecesario y además puede dar lugar a confusiones en casos, como estos, en los que ni siquiera se recoge la versión actualizada de estos artículos tras las últimas modificaciones legislativas sufridas por el TRLOTAU.

F) CATALOGO DE SUELO RESIDENCIAL PUBLICO

Deberá incluirse un Certificado expedido por el Secretario de la Corporación en el que se haga constar expresamente que no existe este tipo de suelo en el municipio, tal y como exige el art. 48 RP.

3.- CONCLUSIÓN.-

La nueva versión del POM de Alborea que informamos aquí corrige la incoherente propuesta que fue objeto del informe técnico anterior, propuesta que, a la vez que proponía un modelo compacto de crecimiento entorno al núcleo urbano existente y definía la carretera comarcal colindante con éste como una barrera, clasificaba al otro lado de la N-322 un sector de suelo urbanizable residencial.

El modelo propuesto parece acorde con el contexto del municipio, coherente con lo expresado en la memoria informativa y que no plantea problemas de sostenibilidad ni territoriales de relevancia, no obstante, respecto al suelo residencial de nueva creación parece ligeramente sobredimensionado y basado en unas expectativas poco realistas y escasamente fundamentadas que sería conveniente revisar.

Al margen de estas cuestiones que acabamos de indicar y que deberá valorar oportunamente el Ayuntamiento, el documento está completo y se ajusta en su conjunto a la normativa urbanística vigente, siempre que se atiendan las observaciones técnicas más detalladas que figuran en este informe.

3.- BARRAX.- Expte. PL 5/20. Modificación nº 7 Plan de Ordenación Municipal.

Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación detallada de la propuesta del informe único de concertación elaborado a la vista de los informes emitidos por los distintos órganos sectoriales, que previamente se han recibido por el Ayuntamiento y de los informes de los técnicos de esta Delegación Provincial.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad emitir el informe previsto en el art. 10.6 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 y art. 135.2 b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación, se detallan:





Castilla-La Mancha

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- Una vez realizadas las correcciones oportunas, a la vista de lo expuesto en este informe, se deberá proceder a la aprobación inicial de la Modificación propuesta y solicitar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva de la misma.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y modificado por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas. En consecuencia, si se introdujesen modificaciones sustanciales en el documento técnico será necesario abrir nuevamente un periodo de exposición pública con carácter previo a la aprobación inicial.

B) En cuanto a la documentación técnica del proyecto de Modificación del Plan de Ordenación Municipal:

1. CONSIDERACIONES

Se observa que la modificación ha introducido algunas novedades en el trazado de la variante sin que nada de ello se diga expresamente en la memoria. En un principio, podemos entender que el redactor no haya dado mayor importancia a la cuestión porque la directriz de la variante no ha experimentado cambios y las innovaciones se limitan a dos nudos de enlace de esta con viales (carreteras o caminos) que tampoco han experimentado cambios.

Sin embargo, hay dos circunstancias que tienen aquí cierta relevancia: a) la variante solo tiene, por ahora, existencia administrativa¹ y b) los cambios en los nudos no son simples ajustes sino que se trata de nudos nuevos o completamente rediseñados, lo que podría generar que los propietarios lleguen a ignorar que están siendo objeto de nuevas limitaciones.

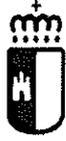
Creemos, por tanto, que esto requiere por parte del documento supervisado una claridad y seguridad mayores que, a nuestro entender, pasaría por incorporar al documento los puntos que pasamos a concretar en el siguiente apartado (Observaciones).

2. OBSERVACIONES:

- 1 Procedencia de la modificación. - En los objetivos, debe de incluirse la actualización del trazado de la variante. Antes, el redactor debe cerciorarse de que los cambios se deben a un cambio real en el trazado de la variante y no a algún error del POM.
- 2 Memoria informativa. - Si se confirma que ha habido un cambio en el diseño de la variante, la memoria informativa recogerá, en los apartados que corresponda, que la modificación impone algunas afecciones nuevas, identificando adecuadamente los cambios que esta sufre, el acto administrativo que los avala y redefiniendo el ámbito de la modificación en el sentido de que no solo abarca el suelo categorizado por el POM como

1 Comprobamos en distintos visores que no se encuentra ejecutada y que, probablemente, ni siquiera está iniciada su construcción.





Castilla-La Mancha



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 66FA72C3396FD7E1E1E2E1

SRNUEP-I sino el suelo afectado por los cambios introducidos en el diseño de la variante. Se recomienda incorporar un croquis al efecto y revisar la superficie total que se da en la página 5 (ámbito de la modificación).

- 3 Memoria justificativa. - Debe incorporarse lo que proceda en el sentido expuesto en los dos puntos anteriores.
- 4 Planos de información. - Se aportarán como planos de información un plano catastral y una fotografía aérea a escala no menor de 1/10.000 de los terrenos por los que transcurre la variante. En cada uno de estos dos planos se delimitará con suficiente precisión el ámbito de la modificación tal y como haya quedado definido en la memoria informativa. Estos dos planos, de todos modos, por su naturaleza específica derivada de la necesidad de justificar la modificación, no será necesario incorporarlos al documento de refundición.
- 5 Se detecta que las hojas "Índice" y número "2" del plano "Ord.4" que se han tenido en cuenta para esta modificación están anuladas en virtud de la modificación nº 1 del POM. La modificación tiene que hacerse sobre las hojas que, en virtud de la MP-1, sustituyeron a las anuladas.

3. CONCLUSIÓN.-

La modificación MP-7 del POM de Barrax es, básicamente, una corrección del POM en un ámbito muy concreto: los terrenos afectados por las zonas de protección de la variante de la N-430 a su paso por Barrax, que en el POM están, por decirlo de algún modo, sobreprotegidos sin ninguna razón objetiva y, probablemente, por error.

No obstante, observamos que la modificación recoge algunos cambios en el diseño de la variante respecto al que esta tiene en el POM, lo que obliga al redactor a dar cuenta de ellos y a completar la modificación en este sentido.

Nada de ello plantea, en cualquier caso, problema alguno al buen fin de la modificación y solo debe el Ayuntamiento incorporar a esta una definición más precisa de las zonas que experimentan nuevas protecciones antes de proceder a la aprobación inicial, tal y como especificamos en las Observaciones de este informe.

Por parte del Técnico Municipal del Ayuntamiento de Barrax se comenta que la discrepancia en el trazado de la variante que se ha detectado quizá pudo deberse a un error del Plan de Ordenación Municipal ya que en los planos de suelo urbano sí que aparecen reflejadas las dos rotondas mientras que en los de suelo rústico no se contemplan. En todo caso, señala que se han puesto en contacto con el equipo redactor del POM para intentar solucionarlo.

4.- VILLAMALEA .- Expte. PL 6/17. Modificación nº 16 Plan de Ordenación Municipal.

Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación detallada de la propuesta del informe único de concertación elaborado a la vista de los informes emitidos por los distintos órganos sectoriales, que previamente se han recibido por el Ayuntamiento y de los informes de los técnicos de esta Delegación Provincial.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad emitir el informe previsto en el art. 10.6 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 y art. 135.2 b) del Decreto



Castilla-La Mancha

248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación, se detallan:

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- En los anuncios de exposición al público de la modificación no se hace constar la dirección web en la que estaría disponible el proyecto de Modificación para su consulta telemática, tal y como exige el art. 135 del Reglamento de Planeamiento en la redacción dada por el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios. Entendemos, por tanto, que la exposición al público realizada adolece de dicho defecto y debería reiterarse.
- En caso de que en el nuevo periodo de exposición pública se presentaran alegaciones deberá remitirse copia de las mismas y un listado con los datos completos de los alegantes (Nombre, DNI, dirección postal...) a efectos de que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo pueda notificar sus acuerdos. Dichas alegaciones deberán ser resueltas por el Pleno del Ayuntamiento antes de la aprobación inicial.
- Deberá completarse el expediente con el informe que ha sido solicitado por el Ayuntamiento a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- Deberá aportarse certificado de la Secretaría del Ayuntamiento sobre el resultado de la fase de concertación en el que se relacionarán todas las Administraciones consultadas, indicando fecha de solicitud y de recepción de la petición, plazo concedido para la emisión del informe y si se ha emitido o no el informe solicitado.
- El Pleno del Ayuntamiento de Villamalea en Sesión Extraordinaria de fecha 19 de octubre de 2.020 acordó, por mayoría absoluta del número legal de sus miembros, la aprobación inicial de esta modificación, sin que se hubiese emitido el presente informe de concertación exigido por el art. 10 TRLOTAU y el art. 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.

Consideramos, por tanto, que dicha aprobación inicial no es válida por lo que, una vez realizadas las correcciones que procedan en el documento técnico, a la vista del presente informe, deberá realizarse una nueva aprobación inicial y aportar certificado del nuevo acuerdo plenario a efectos de solicitar de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva de la misma.

- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y modificado por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas y se procederá en consecuencia antes de la aprobación inicial.

B) En cuanto a la documentación técnica del proyecto de Modificación del Plan de Ordenación Municipal:

1. CONSIDERACIONES

Aunque la modificación no lo explica, lo que plantea el Ayuntamiento tiene relación directa con la posibilidad que preveía la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP) en el sentido de permitir, por vía de excepcionalidad, la edificación de parcelas de superficies inferiores a la mínima señalada por la misma





Castilla-La Mancha

instrucción. Excepcionalidad que sería de aplicación si existe informe favorable de la consejería competente en agricultura, la cual no suele poner objeciones en casos así.

Fuera de la aplicación de esta excepcionalidad, la reducción del círculo de comprobación de RFNP no tendría apenas repercusión en la solución del problema expuesto por el Ayuntamiento, dado que la mayor parte de las parcelas del ámbito, como demuestra la memoria informativa, tienen superficie inferior a la mínima y, por tanto, no serían edificables.

La cuestión es delicada, pues vemos que la modificación solo cobra verdadero sentido en un contexto de sistemática excepcionalidad —permitida por la normativa autonómica— del cumplimiento de la norma autonómica.

En otras palabras, parece que la situación expuesta por el Ayuntamiento requeriría de un ajuste previo o simultáneo de las condiciones generales de parcela mínima y ocupación máxima a un territorio específico, que no es otro que el peculiar paisaje agrícola en el que se inserta el núcleo urbano de Villamalea. Pero precisamente la ITP impide esto al fijar las condiciones obligatorias de parcela mínima y ocupación máxima en todo el territorio de Castilla-La Mancha solo en atención a los distintos tipos de usos de las propias construcciones y en ningún caso en atención a características territoriales específicas de ningún tipo (geografía humana y paisaje agrícola, principalmente).

No podemos, por tanto, imputar a la modificación esta presumible inconsecuencia y esperamos que la próxima ley del paisaje que está preparando nuestra comunidad autónoma ayude a comprender la necesidad de —aunque solo sea en atención al cumplimiento de los objetivos de este nuevo tipo de legislaciones más ambientales— dar una mayor competencia a los municipios a la hora de fijar las condiciones que en las distintas unidades geográficas y paisajísticas del municipio deben cumplir las parcelas para, en su caso, poder ser edificadas sin menoscabo de la identidad de dichas unidades.

Ni el RSR ni la ITP permiten actualmente que el planeamiento realice dicho ajuste, pero sí permiten, en casos debidamente justificados, una “relajación” de las exigencias geométricas para el control del riesgo de formación de nuevos núcleos de población (RFNP). Por ello, el municipio ha optado aquí por utilizar el margen que el artº 10.b.3. RP le da para relajar estas exigencias en un cuadrante de suelo rústico al norte de Villamalea en el que la propiedad está especialmente fragmentada, lo que genera una compleja problemática por la que muchos agricultores se ven imposibilitados de levantar sus naves agrícolas, pese a que, paradójicamente, pueden conseguir a título individual la exención de las condiciones de superficie mínima y ocupación máxima prevista en el artº 3 ITP.

2. OBSERVACIONES:

A fin de que el redactor pueda valorar en su justa medida las observaciones que siguen, nos vemos obligados a hacer unas aclaraciones previas que tienen que ver con los antecedentes de este expediente.

El redactor se ha dejado llevar demasiado literalmente por el estudio que, como anexo 2, figuraba en nuestro último informe. Este estudio tenía como único fin orientar al Ayuntamiento a la hora de plantear la modificación, pues, por un lado, en las primeras versiones se mezclaban objetivos muy diferentes que había que separar a efectos de su justificación y, por otro, el objetivo más relevante carecía de un estudio objetivo que lo respaldara.





Nuestro estudio intentaba sentar las bases (dar pistas y enfoques) para ese estudio, nada más. Para ello tuvimos que delimitar, a modo de ejemplo, varios ámbitos que nos servirían de muestra para comparar resultados; pero ya advertimos que solo el Ayuntamiento puede delimitar con su propio criterio el ámbito definitivo, una vez elegido el cual ya no procede repetir, como hace en exceso la modificación, los cálculos de nuestro estudio, sino adaptarlos al ámbito definitivo elegido por el Ayuntamiento y a los objetivos de la modificación, que esta debe establecer, respaldar y resolver en el marco de la legislación urbanística y al margen de nuestro informe.

CUESTIONES SUSTANCIALES A CORREGIR

1. **La modificación excede con mucho el marco en que se ha planteado al no restringir la reducción del círculo de comprobación de RFNP a los usos asociados al sector primario y, en particular, al uso de almacenaje agrícola, que es para el que se ha elaborado la modificación, como explica el documento.**

COMENTARIO: Ya al principio de la modificación se expone que el problema que se plantea resolver con ella es el de las tremendas dificultades que tiene el pequeño agricultor de Villamalea para "construir pequeñas naves agrícolas en el entorno suburbano de Villamalea [...] para retirar su pequeño capital a zonas más seguras" (pg. 6). Podría considerarse razonable (siempre que se adujera algo a favor de ello) tratar de ampliar los efectos de la modificación a otros usos del sector primario, pero lo que rebasa totalmente el marco de la modificación es no establecer la nueva redacción del artº 2.3.4.1 NNUU restricción alguna en este sentido y permitir, con ello, que el círculo reducido se aplique a todos los usos posibles en suelo rústico (o sea, característicos y no característicos; cfr. apartado 1.1. del artº 50.1).

2. **La modificación también excede el marco que da el artº 10.b.3 RSR a la posibilidad de reducción de dicho círculo al plantear la aplicación directa del círculo reducido dentro del ámbito afectado. En este sentido, hay que distinguir, para entender esta nueva redacción del texto legal, entre la reducción del círculo justificada en el planeamiento y cómo se aplica ese círculo reducido a cada "caso" (a la hora de conceder licencia), que es lo que añade ahora el reglamento.**

COMENTARIO: El texto del artº 10.b.3 RSR obliga a comprobar, a la hora de conceder la licencia: a) que en un círculo de radio 150 m (norma general) hay presencia de 3 o más construcciones y b) que todas ellas pertenecen al sector primario. Solo si se dan simultáneamente estas dos condiciones procederá aplicar la comprobación con el círculo reducido establecido por el planeamiento para la zona en cuestión, de modo que si en él no entran ya más de tres o más edificaciones entonces se puede decir que, definitivamente, no se da RFNP (si siguieran entrando 3 o más, aunque sean todas del sector primario, existirá RFNP y no procederá conceder la licencia).

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO

3. **Falta hacer explícita en la memoria (apartado 2.2.1.) la razón objetiva que lleva a seleccionar, de todo el entorno rural que rodea el casco urbano de Villamalea, solo el cuadrante norte.**

COMENTARIO: En principio, entendemos que, como se dice en la página 7 (párrafo 2), la razón tiene que ver con una estructura catastral determinada. Pero las características de esta estructura catastral se atribuyen en esa página a todo el suelo rústico que rodea el

2 "El suelo rústico que rodea el casco urbano... se encuentra fuertemente dividido... a base de propiedades de dimensiones inferiores a la mínima necesaria para poder materializar el uso en construcción"





casco urbano de Villamalea y no específicamente a las zonas noroeste y norte tal y como se han delimitado en la modificación.

No hay problema en aceptar que la elección de esta zona proceda de un análisis visual del plano catastral a lo largo de todo el perímetro del núcleo de población, análisis que por sí solo podría mostrar que, efectivamente, en las zonas noroeste y norte-noroeste se da una fragmentación de la propiedad mayor que en el resto. Pero hay que decirlo antes de pasar a delimitar el ámbito de un modo más preciso.

4. Al análisis estadístico de las zonas noroeste y norte tal y como vienen delimitadas en la modificación (pp. 7-10) **debe añadirse el de la zona suroeste que, por error, se ha desplazado a la memoria justificativa (pg. 20-21)**

COMENTARIO: Los contenidos de este análisis solo tiene sentido a fin de respaldar, por contraste, las peculiaridades catastrales de las zonas noroeste y norte.

5. El análisis de todas estas zonas **contiene errores materiales importantes que deben corregirse.**

COMENTARIO: En primer lugar, en el gráfico de la página 7 no es la parcela situada en el lugar 92 la que da el valor de 10.000 m² de superficie, sino la 111 o alguna cercana a esta. Este error provoca que el percentil esté mal calculado. Por otro lado, en el primer párrafo de la pg. 8 se contabilizan 116 parcelas cuando son 133 en este primer subámbito. Deben, por tanto, revisarse los cálculos para comprobar que las cifras que se dan en este párrafo son correctas; pues, probablemente, tengan que corregirse.

Se revisará el análisis de las otras dos subzonas (norte y suroeste) por si hubiera en ellas errores similares.

6. El apartado 2.2.1. se terminará con la **descripción precisa del ámbito elegido** en función de los análisis anteriores. Se precisarán los elementos naturales (camino, etc.) por referencia a los cuales se delimita el ámbito en la modificación, junto con el radio (cuya medida no se precisa ni tampoco el centro del círculo) que se ha elegido para marcar el límite exterior del ámbito.

7. Al apartado 2.2.2. se añadirá un epígrafe dedicado específicamente a los **rasgos más significativos del paisaje que rodea el casco urbano de Villamalea**. Pueden simplificarse, en este sentido, los epígrafes dedicados a geología, climatología, etc. en todo aquello que no se refiera específicamente a este entorno. Se prestará especial atención a los posibles fenómenos de RFNP que ya se estén dando en un entorno que parece empezar a estar bastante presionado por la demanda edificatoria, identificándolos con el fin de señalar límites objetivos que la modificación no debe traspasar en ningún momento.

COMENTARIO: Aunque este paisaje no tenga un valor cultural específico (como, efectivamente, se señala al final de la pg. 11), se echa de menos una valoración más positiva del mismo desde el punto de vista de las características de suelo rústico que la ley exige respetar siempre. Por ello, es conveniente una descripción de este paisaje, más cuando en la memoria justificativa se defiende que la densidad máxima de construcciones que corresponde al nuevo radio de RFNP (v. pp. 17-18) no atenta contra el carácter rústico del entorno. Esto también guarda relación con la presión que los propietarios agricultores parecen estar ejerciendo sobre el Ayuntamiento para materializar en estas zonas el uso del suelo en construcción por razones ajenas a la explotación rústica directa del suelo sobre el que se levantarán. El Ayuntamiento y, por tanto, también el redactor deben de tener conciencia de que es conveniente poner ciertos límites objetivos a esta presión.

8. Entre los planos de información se elaborará uno con la **fotografía aérea actualizada del suelo rústico que configura los alrededores del casco urbano de Villamalea.**





COMENTARIO: Ver al respecto, ver lo que señala el apartado 2.1.4. de la NTP con motivo del plano I.03, aunque se utilizará aquí (por la singularidad del caso) una escala mayor que la especificada por la NTP (recomendamos la escala 1/10.000). Se dibujará sobre el plano/fotografía los límites del suelo urbano y del suelo urbanizable, así como el círculo que se ha elegido para la aplicación de la reducción del radio de RFNP según artº 10.b.3. RSR, indicándose con claridad dónde se ubica el centro del mismo y la medida de su radio. Se marcarán también los fenómenos más relevantes que se estén dando en el entorno considerado desde el punto de vista paisajístico y medioambiental y, en particular, de riesgo de formación de nuevos núcleos de población.

9. En 2.5. (Planteamiento vigente) debe exponerse qué partes del plan vigente afectan al ámbito (categorización del suelo, posibles protecciones...) y cuál es la normativa que éste fija para poder materializar el uso en construcción. Se expondrá con cierto detalle la compleja problemática que se da en la zona en virtud de la confluencia en él de las normativas municipal y autonómica a la hora de conceder licencias de edificación en suelo rústico. En virtud de todo ello, se señalará si es necesario realizar ajustes en el plan en este sentido y a qué partes del plan pueden resultar afectadas.
10. En la memoria justificativa, antes de abordarse directamente los cálculos que determinarán el nuevo radio de RFNP, deben de introducirse algunos apartados necesarios, dedicándose el primero a justificar la modificación en el marco de los condicionantes que son de aplicación a las modificaciones de los planes del artº 39 TRLOTAU, con especial mención al punto 7.c de dicho artículo.
11. A continuación, se introducirá otro apartado en el que se justificará la modificación en relación con la ordenación estructural del POM (categorías del suelo rústico e implicaciones de la modificación con la ordenación estructural de los planes a la luz del artº 19 RP) y con los valores que la ley exige proteger en los artículos 3 a 6 TRLOTAU. Se acotará definitivamente a qué documentos del POM afectará la modificación en función del análisis del planeamiento realizado en la memoria informativa (v. más arriba).
12. Se dedicará un tercer apartado a tratar las implicaciones de la modificación en el marco del artículo 10 RSR, más allá del mero ajuste del radio del artº 10.b.3. RP y con especial atención a las limitaciones que la ITP plantea al objetivo último de la modificación, a saber, la concesión de licencias de edificación en parcelas de superficie inferior a la mínima.
13. Los cálculos realizados en la sección A) del apartado 4.0 MJ no se han ajusta a los datos del ámbito de la modificación. La ilustración de la pg. 16 se corregirá en función de los cálculos correctos.

COMENTARIO: Los errores proceden de haber tomado literalmente el análisis del anexo 2 de nuestro informe de 25/03/2019, que no se correspondía con el ámbito finalmente elegido por el Ayuntamiento para plantear la modificación.

No hay inconveniente alguno, sin embargo, en citarlo a lo largo de la memoria en los lugares que el redactor considere oportuno y en relación con los aspectos que este haya asumido como más relevantes para respaldar su propio criterio y la modificación misma.

14. En el plano de ordenación, la trama utilizada para marcar la zona de aplicación de la modificación oculta información relevante al superponerse en la zona de contacto con el suelo urbano a un suelo protegido por razones arqueológicas del POM. Debe, por tanto, revisarse tanto el grafismo utilizado (recomendamos una línea discontinua perimetral, para no alterar tramas originales del POM, que la modificación no deber alterar) como la delimitación de la zona una vez estudiado qué ocurre con la mencionada zona de protección.





Castilla-La Mancha

15. Para la modificación debería realizarse un plano de ordenación propio a escala mayor (proponemos 1/10.000) con una cartografía base actualizada (catastral, por ejemplo), su leyenda propia, etc. Este plano se numerará OE.1. y por sí mismo podría ser suficiente para la modificación, desplazándose el que hemos comentado en el punto anterior (ORD.12, modificado, del POM) para el documento de refundición.

RECOMENDACIÓN FINAL

Es importante que el Ayuntamiento de Villamalea tome verdadera conciencia del problema que está experimentando el medio rural en los alrededores de su capital con el fin de lograr a medio y largo plazo conciliar los intereses de los emprendedores agrícolas con la preservación de un paisaje rural que, si cede en exceso a las iniciativas individuales, acabará por deteriorarse de un modo probablemente irreversible.

Como apunta la propia modificación en sus primeras páginas, damos por sentado que en pequeños municipios de fuerte tradición agrícola se da un fuerte arraigo de la población con su paisaje, pero este arraigo por sí mismo no es suficiente para resolver los intereses en juego, que en casos así son bastante complejos.

3. CONCLUSIÓN.-

La Modificación plantea la conveniencia de reducir el círculo de comprobación de riesgo de formación de núcleo de población (RFNP) en una concreta zona del suelo rústico de Villamalea, la que directamente limita con el perímetro norte del casco urbano de Villamalea.

Al tratarse de una zona sin valores paisajísticos especiales y quedar respaldada la propuesta por una singular estructura catastral de la propiedad agrícola, altamente fragmentada por los usos y costumbres de la zona, **no vemos inconveniente en validar el ajuste propuesto**, que tiene su respaldo en el artº 10.b.3 RSR.

No obstante, la nueva redacción dada al artº 2.3.4.1. de las Normas Urbanísticas del POM comete dos errores importantes (probablemente por descuido). Por un lado, al no restringir la reducción del círculo de comprobación de RFNP a los usos asociados al sector primario, excede con mucho el marco en que se desenvuelve la modificación.

Por otro lado, omite la condición a la que, en su redacción vigente, el artº 10.b.3 RSR sujeta la reducción del círculo de comprobación de RFNP, a saber, que siempre hay que comprobar: a) que en un círculo de radio 150 m (norma general) hay presencia de 3 o más construcciones y b) que todas ellas pertenecen al sector primario. Solo entonces procederá aplicar el círculo reducido que haya determinado el plan.

NOTA FINAL: La normativa autonómica (TRLOTAU, RSR e ITP) resulta insuficiente a la hora de saber cómo debemos valorar casos como este que cada vez van a darse con más frecuencia ante la presión que sobre el suelo rústico están ejerciendo todo tipo de actividades nuevas, incluida una agricultura cada vez más industrializada (champiñoneras, por ejemplo, con un fuerte impacto urbanístico — tráfico de camiones en aumento, superficies de aparcamiento y giros, vertidos, etc.— sobre el espacio rural tradicional y las características propias del suelo rural que la LOTAU protege; pero también estabulación de aves de corral, etc.).

Confiar la conservación de las características del suelo rústico a unas pocas y abstractas condiciones geométricas exigibles a las parcelas individuales para poder ser objeto de edificación al margen de cualquier iniciativa propiamente planificadora que tenga en cuenta qué hay que entender por paisaje rural, medio rural, etc., se nos antoja muy insuficiente para abordar este tipo de ajustes y problemas en el marco de los valores que inspiran a la propia LOTAU.





Castilla-La Mancha

5.- CASAS-IBÁÑEZ .- Expte. PL 11/20. Modificación nº 14 Plan de Ordenación Municipal.

Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación detallada de la propuesta del informe único de concertación elaborado a la vista de los informes emitidos por los distintos órganos sectoriales, que previamente se han recibido por el Ayuntamiento y de los informes de los técnicos de esta Delegación Provincial.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad emitir el informe previsto en el art. 10.6 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 y art. 135.2 b) del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, con las consideraciones y observaciones que, a continuación, se detallan:

A) En cuanto al expediente administrativo tramitado:

- Deberá remitirse copia completa del expediente administrativo tramitado (art.135.3 RP) ya que no se han aportado las solicitudes de informe a las distintas Administraciones y Organismos.
- Deberá aportarse certificado de la Secretaría del Ayuntamiento sobre el resultado de la fase de concertación en el que se relacionarán todas las Administraciones consultadas, indicando fecha de solicitud y de recepción de la petición, plazo concedido para la emisión del informe y si se ha emitido o no el informe solicitado.
- Una vez se apruebe inicialmente la modificación por el Pleno del Ayuntamiento con la mayoría exigida por la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local, se deberá proceder a solicitar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva de la misma.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el último párrafo de la letra A) del número 2 del artículo 36 del TRLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y modificado por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas y se procederá en consecuencia antes de la aprobación inicial.
- Se deberá aportar Documento de Refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor a fin de reemplazar la antigua documentación (art. 120 RP)
- Se recuerda que, de conformidad con el art. 153.2 del Reglamento de Planeamiento en los supuestos en que el Plan de Ordenación Municipal haya sufrido diez modificaciones, como es el caso del POM de Casas-Ibáñez, deberá elaborarse un texto refundido del mismo incorporando todas las modificaciones aprobadas.

B) En cuanto a la documentación técnica del proyecto de Modificación del Plan de Ordenación Municipal:

La Modificación de Planeamiento nº 14 de del POM de Casas Ibáñez se lleva a cabo para eliminar el límite de 500 m2 de superficie máxima construida para los supermercados de alimentación, incrementando como consecuencia la reserva de aparcamientos que a estos les exige el POM.



Documento Verificable en www.iccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 66FA72C3396FD7E1E1E2E1



Castilla-La Mancha

La documentación técnica enviada está realmente bien organizada y sistematizada y recoge de un modo breve y sencillo, a la vez que eficiente, todos los requerimientos legales exigidos. El contenido tanto de la Memoria Informativa como de la Justificativa responde con creces a su título; en la primera se analizan la estructura urbana, económica, el planeamiento vigente, etc. en relación directa con el objeto de la modificación y, en la segunda se justifica, basándose en la primera y por comparación con otros municipios que tienen regulados estos establecimientos y sus aparcamientos, la decisión adoptada.

El objeto de la modificación cumple con los requerimientos legales exigidos y la documentación técnica se ajusta con creces a la normativa urbanística vigente por lo que procede la continuación del expediente para su aprobación definitiva.

6.- Ruegos y preguntas.

No se formulan.

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 10:45 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretario doy fe.

Vº Bº
EL DELEGADO PROVINCIAL

Firmado digitalmente en ALBACETE a 22-02-2021
por Julen Sánchez Pérez
Cargo: Delegado/a Provincial

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Firmado digitalmente en ALBACETE a 19-02-2021
por Manuel Jesus Perez Tebar
Cargo: Jefe/a de Sección

