



**D<sup>a</sup> CRISTINA GÓMEZ SÁNCHEZ, SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:**

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2019, en relación con el punto segundo del orden del día, referido a la **MODIFICACIÓN PUNTUAL N<sup>o</sup> 54 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE, CONSISTENTE EN LA ORDENACIÓN DEL POLÍGONO GANADERO DE AGUAS NUEVAS COMO INDUSTRIAL**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 36.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, 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**, en fase de concertación, la **Modificación Puntual n<sup>o</sup> 54 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete**, consistente en la ordenación del polígono ganadero de Aguas Nuevas como industrial, con la indicación de que el expediente requerirá expresamente informe favorable de esta Comisión Regional previamente a su aprobación definitiva, según dispone el artículo 39.5 del TRLOTAU, debido a que la innovación del Plan tiene por objeto la legalización de los usos implantados en el polígono ganadero, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

**PRIMERA. - Clasificación y régimen del suelo**

El polígono ganadero se ejecutó para servir de base a actividades ligadas al sector primario, en suelo no urbanizable, actualmente rústico. El hecho de que las construcciones se hayan destinado a un uso industrial es una irregularidad que, en ningún caso, puede otorgar derechos.

La transformación del suelo rústico y su calificación para usos urbanos conlleva necesariamente el cumplimiento del régimen aplicable según la legislación vigente y, en todo caso, la previsión de las dotaciones mínimas según el uso a implantar previstas por la legislación para el suelo urbanizable, independientemente de las infraestructuras “ganaderas” que puedan estar implantadas y que puedan reutilizarse para el nuevo uso urbano industrial, por lo que deberá definirse el ámbito y su ejecución a través de la gestión directa prevista en la ley y sus reglamentos.

En consecuencia, en la modificación se deberán prever los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que deberán destinarse al menos dos tercios de la reserva de suelo a zonas verdes y que no se pueden contabilizar como plazas de aparcamiento la ocupación del ancho destinado a carril



de circulación, y que los estándares se deben cumplir sin perjuicio de las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las infraestructuras propias de cada ámbito.

#### SEGUNDA. - Ordenación propuesta

Independientemente de que se deban ubicar expresamente los estándares citados en el punto anterior, se considera en todo caso insuficiente el tratamiento que se plantea del viario, siendo inaceptable para un polígono industrial la inclusión de dos carriles de circulación y una banda de aparcamiento en un ancho total de 7 metros.

En la modificación se recoge la situación actual y se pretende trasladar directamente al planeamiento, sin tener en consideración la necesaria transformación del suelo para obtener la condición de solar, con la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para la correcta materialización del nuevo uso industrial y el aprovechamiento previsto.

Tampoco se entiende correcto establecer un coeficiente de ocupación del 100% de las parcelas, independientemente de que existan construcciones que ya hayan ocupado esa superficie. Como mínimo, la obligatoria previsión de plazas de aparcamiento de carácter privado hace necesaria su ubicación en el interior de las parcelas, pudiéndose definir regímenes transitorios para las construcciones en situaciones de incompatibilidad parcial.

En cuanto a la normativa, se deberá aclarar o, en su caso, eliminar, la siguiente determinación de volumen:

***a) Alineaciones y rasantes. Serán las indicadas en el plano correspondiente. Dado que se trata de regularizar el mayor número de construcciones existentes las alineaciones se entienden máximas, no obligatorias.***

#### TERCERA. - Legalización de las actividades

El Polígono se ejecutó por el Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario para llevar a cabo actividades ganaderas, dentro de un plan de mejoras territoriales. El que se hayan ejecutado y llevado a cabo construcciones y actividades industriales es una irregularidad del uso y del régimen del suelo. En este sentido, el artículo 181.1 del TRLOTAU establece:

***“La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las operaciones clandestinas o ilegales realizadas bajo un planeamiento anterior. La legalización de las actuaciones realizadas de forma clandestina requerirá la tramitación y aprobación del expediente al que se refiere el art. 178 de esta Ley.***

***En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la presente Ley”.***

A su vez, el 39.5 TRLOTAU dispone:

***“La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.***



***En el supuesto de actuaciones irregulares que reúnan los requisitos de la letra C) del art. 24.3 de esta Ley, las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público previstas en el número 1 del art. 31 podrán ubicarse mediante la delimitación de ámbitos discontinuos siempre que se den las condiciones establecidas en el número 3 del mismo artículo”.***

Una vez observadas las consideraciones señaladas, superada la fase de información pública y concertación interadministrativa, y aprobada inicialmente por el Ayuntamiento-Pleno la Modificación Puntual nº 54 del PGOU de Albacete, consistente en la ordenación del polígono ganadero de Aguas Nuevas como industrial, se deberá solicitar la aprobación definitiva así como la emisión del informe establecido en el artículo 39.5 del TRLOTAU, a la Consejería de Fomento, acompañando dicha solicitud con dos copias del documento técnico en papel y una en soporte informático, debidamente diligenciado de aprobación inicial, incluyendo la documentación refundida del planeamiento prevista en el artículo 39.9 TRLOTAU y copia del expediente administrativo completo, debidamente autenticado».

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en Toledo a veintiocho de febrero de dos mil diecinueve.

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

