



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
**Consejería de Fomento**

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

En Albacete, siendo las 10:10 horas del día 5 de julio de 2016, se reúne, en segunda convocatoria, en la Sala de Juntas de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete, la Comisión de Concertación Interadministrativa, contando con los siguientes asistentes:

- Presidenta:** **D.ª Amparo Torres Valencoso.**  
Directora Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.
- Vocales:**
- D. Ángel Charco Castillo**, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Albacete.
  - D. Ángel Cuélliga Rodríguez**, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
  - D.ª Isabel Ramírez Torres**, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.
  - D. Julián Blanco Moreno**, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Bienestar Social.
  - D.ª M.ª Belén Montoya Buedo**, en representación de la Dirección Provincial de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
- Se incorpora cuando se está tratando el punto 2º del Orden del Día:  
**D. Francisco Javier Vercher Ureña**, en representación de la Administración del Estado.
- Ponente:** **D.ª Teresa Botija Polo**  
Jefa de Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.
- Secretario:** **D. Manuel Jesús Pérez Tébar.**  
Jefe de Sección del Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.



Asimismo, asisten como invitados, con voz pero sin voto, a participar en el debate de los puntos del Orden del Día que se indican, las personas que, a continuación, se relacionan:

- Punto 2º del Orden Día: Sra. Teniente de Alcalde D.ª M.ª Francisca Tolmo Moro y Sr. Concejel del Ayuntamiento de Riópar, D. Francisco Giménez García, acompañados del Técnico redactor del POM.

Inicia la sesión la Sra. Presidenta de la Comisión, 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 14 de marzo de 2016.**

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 14 de marzo de 2016, era conocida previamente por los asistentes a quienes se les remitió con anterioridad a la convocatoria, por lo que la Sra. Presidenta propone que se evite su lectura, y con la conformidad de todos los



asistentes, se aprueba por unanimidad.

**2.- RIOPAR. Expte. PL 14/09. Plan de Ordenación Municipal.**

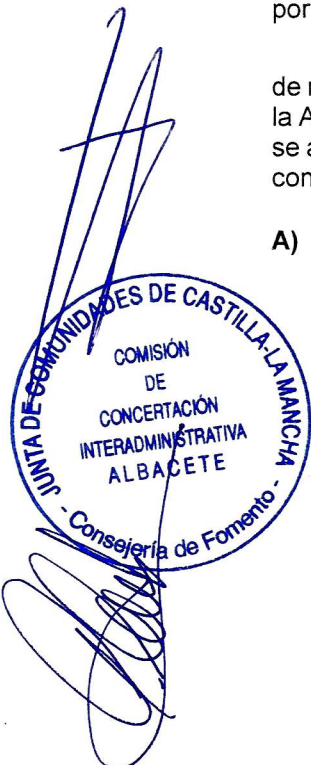
Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación de la propuesta del informe único de concertación elaborado a la vista de los informes emitidos por los distintos órganos sectoriales, que previamente se han recibido por el Ayuntamiento y de los informes de los técnicos de esta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

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad:

**Primero.-** 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:**

- De acuerdo con lo informado por la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura con fecha 27/04/2015, deberá aportarse la documentación solicitada para que dicha Dirección General pueda pronunciarse sobre la validez de la Evaluación Ambiental Preliminar realizada.
- Deberá remitirse informe de las Confederaciones Hidrográficas del Segura y Guadalquivir, de acuerdo con lo dispuesto 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.
- Deberá aportarse certificado del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento que ratifique la decisión de Alcaldía en virtud de la cual se dejan sin efecto la aprobación inicial del POM realizada por el Pleno del Ayuntamiento el 25/11/2013 y la solicitud de aprobación definitiva realizada el 17/12/2013 y se retrotrae el expediente nuevamente a la fase de concertación.
- Deberá remitirse informe de las siguientes Administraciones/Organismos: (En caso de que no se hubiese recibido en plazo el informe solicitado se hará constar así en el certificado expedido al efecto por el Secretario del Ayuntamiento):
  - o Subdelegación del Ministerio de Defensa en Albacete.
  - o Servicio de Protección Ciudadana de la Dirección Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas.
  - o Servicio de Cultura de la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte.
  - o Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Secretaría General.
  - o Ministerio de Economía y Hacienda. Delegación Provincial.
  - o Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dirección General de Política Energética
- Deberá remitirse copia de los acuses de recibo de las peticiones de informes enviadas por correo a las Administraciones arriba relacionadas.





Castilla-La Mancha



Servicios Periféricos

Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

- Deberá completarse el certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre el resultado de la fase de concertación incluyendo a las Administraciones a que hacen referencia los puntos anteriores 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.
- Deberá remitirse certificado del Secretario del Ayuntamiento sobre el resultado de la fase de información pública acompañado de copia de las alegaciones presentadas. En caso de que existieran alegaciones, las mismas deberán ser resueltas, estimándose o no, previo informe técnico-jurídico mediante acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación. Se recomienda se analicen y resuelvan con carácter previo a la aprobación inicial del POM con el fin de que se introduzcan las modificaciones a las que dé lugar la estimación o desestimación de las mismas antes de la adopción del acuerdo. Se deberá notificar el acuerdo alcanzado a cada uno de los alegantes.
- 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.
- Una vez realizadas las correcciones oportunas se deberá solicitar nuevo informe de aquellas entidades u organismos que hubiesen señalado deficiencias. 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 emisores de los informes.
- Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización no son parte del Plan de Ordenación Municipal. Su tramitación y aprobación se ha de efectuar de conformidad con lo previsto en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y resto de normativa local (art. 150 RP).
- 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 se procederá en consecuencia una vez aprobado inicialmente el POM.

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

**Administración Estatal:**

- Confederación Hidrográfica del Segura. - En su informe de fecha 03/08/2015 se remite a lo ya indicado en informes anteriores de 05/07/2011 y 16/07/2013 y señala que no es posible emitir informe favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos debido a que el incremento de demanda previsto sumado al consumo conocido superan los volúmenes de los aprovechamientos concedidos al Ayuntamiento. Se recuerda que los instrumentos urbanísticos que desarrollen las actuaciones previstas en los núcleos dispersos del municipio que puedan afectar al dominio público hidráulico o a su régimen de corrientes, deben acomodar sus previsiones a las restricciones resultantes de la protección del dominio público hidráulico y del régimen de corrientes de los cauces afectados, así como a las que exijan las zonas de flujo preferente y las zonas donde se puedan dar condiciones de inundabilidad peligrosa.

**Administración Autonómica.**

- Agencia del Agua de Castilla-La Mancha. - En su informe de fecha 17/04/2015 señala que los recursos hídricos concedidos de los que dispone el Ayuntamiento son insuficientes para el año horizonte del POM y que el municipio cuenta con una EDAR



cuya capacidad máxima de depuración es de 1.442 habitantes equivalentes, lo que resulta insuficiente para las previsiones del POM, por lo que será necesario ampliarla. Asimismo, recomienda implantar progresivamente una red complementaria de aguas pluviales con el objeto de transformar la red unitaria actual en red separativa.

- Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Servicios Periféricos. Unidad Técnica. En su informe de fecha 24/04/2015 solicita al Ayuntamiento que se agrupen las nuevas parcelas para uso educativo, de manera que dispongan de la superficie necesaria que, para cada centro educativo, establece el anexo IV del Reglamento de Planeamiento, pues su actual fragmentación las hace inservibles para el uso previsto. A estos efectos, cabría la posibilidad de situar parte de esta superficie de reserva contigua a la actual parcela de uso educativo, posibilitando de esta manera, en su caso, la ampliación del centro existente. Asimismo, se solicita el establecimiento de una ordenanza para el uso dotacional de equipamiento que regule las determinaciones de volumen de las parcelas calificadas con este uso.
- Consejería de Agricultura.- Servicio de Montes y Espacios Naturales.- En su informe de fecha 12/05/2015 señala una serie de consideraciones y observaciones que deberán ser tenidos en cuenta en la redacción del POM.

**C) En cuanto a la documentación técnica del Plan:**

La documentación enviada presenta algunas deficiencias que, por su calado y repercusión en el documento, merecen ser recogidas en este informe de modo diferenciado y habrán, así mismo, de abordarse previamente a otras consideraciones que, bajo el epígrafe de "otras observaciones" figuran en este escrito. Su resolución es fundamental para la continuación de la tramitación del documento. En general el plan parece más bien haberse limitado a plasmar sobre plano informes sectoriales, protecciones, etc. y a evitar posteriores trámites, negociaciones, etc. con administraciones y organismos afectados que a tomar decisiones de ordenación. Por ello es difícil identificar objetivos a satisfacer por el plan, criterios de ordenación, hay una clara falta de armonía y continuidad entre suelos colindantes, incongruencia entre objetivos y soluciones propuestas, etc. Así por ejemplo:

- Todos los desarrollos propuestos al Este y Sur del suelo urbano del núcleo de Riópar están absolutamente desconectados de éste por la barrera que supone un elemento lineal de suelo clasificado como rústico de especial protección que parece ser, aunque hay escasas referencias en todo el documento, un ámbito de protección arqueológica. Si hubiera razones para clasificar esa banda que recorre todo el núcleo urbano como suelo rústico deben quedar claramente descritas en el documento y, de ser así, serían entonces cuestionables desarrollos urbanísticos que no puedan tener continuidad con el suelo urbano como UA1, S1, UA2 ó S3.
- En el caso de la UA3 a la barrera ya mencionada del suelo rústico de especial protección se le une la clasificación también como suelo rústico de reserva de todos sus bordes menos uno, siendo además este límite la vía de circulación propuesta para evitar el tránsito de camiones por el municipio. Así pues las decisiones de ordenación no han resuelto adecuadamente las relaciones de la UA3 con los suelos colindantes lo que en realidad supone que el plan no ha resuelto adecuadamente el borde sur-este del núcleo urbano. Damos algunos datos:

- La carretera CM-412 de la que en la Memoria Justificativa se recoge "... se ha convertido en un viario local realizando su función vertebradora de la



*vida social y económica del municipio*” no mantiene dicha condición en las nuevas zonas propuestas por el plan, es más, supone una barrera pues es acompañada por la clasificación de suelo rústico a su alrededor. Desde el cruce con la Avda. de Madrid hasta el cruce con la CM-3204 dicho vial, en consonancia con el resto del suelo urbano, debe incorporarse a la ordenación e igualmente los suelos colindantes con él y con el resto del suelo urbano. Incluso si el resto de travesía estuviera ya cedida al municipio debería replantearse éste la necesidad de completar la cesión.

- Se han clasificado como suelo urbano no consolidado parcelas concretas, dejando en rústico otras que, por los planos de información, parecen estar en su misma situación, dando lugar a un borde de suelo “no ordenado”, viales que acaban en suelo rústico, parcelas rústicas rodeadas de suelo urbano, etc. Es fundamental el estudio hidrológico (no aportado) que permita saber si con pequeñas obras de contención se puede dar un remate adecuado a la zona, es necesario que el suelo urbano no consolidado acabe en límites racionales y elementos definitorios como son la CM-412 y la CM-3204 permitiendo así una transición armónica entre el suelo rústico y el urbano, etc.
- Constituye el límite oeste de esta unidad un vial de circunvalación propuesto según memoria “...para solucionar el problema de tráfico que representa el elevado número de vehículos que atraviesan el núcleo...” con la consiguiente desvinculación de estos suelos del resto del suelo urbano. Para evitar esto y para ser acorde con el objetivo previsto para él dicho vial debe finalizar cuando acaben los desarrollos planteados.

En resumen, no pueden proponerse como terrenos de expansión urbana aquellas zonas en las que no vaya a procurarse una relación armónica con los suelos colindantes, no vayan a resolver de forma adecuada sus conexiones con infraestructuras y servicios, no puedan completar de modo coherente su urbanización por las propias decisiones de ordenación, etc.

- Salvo una somera enumeración en la página 9 de la Memoria Informativa y algún resumen de servicios existentes no hay más referencia en todo el documento (excepto Riópar, Riópar Viejo y Urbanización irregular Los Pinos) a los núcleos urbanos con los que cuenta el municipio. No se describe su situación actual (número de viviendas, habitantes, tendencias, etc.), clasificación de suelo conforme Art. 45 TRLOTAU, decisiones de ordenación adoptadas por el plan para ellos, etc.

Sin embargo en la Memoria Justificativa, en la descripción del modelo de evolución urbana adoptado se recoge “...existen varios diseminados...forman parte del valor patrimonial y paisajístico de Riópar y deben ser conservados” Debe tenerse en cuenta que, la no toma de decisión alguna sobre ellos, con la actual legislación urbanística, los coloca en una situación complicada para obtener licencias urbanísticas.

#### OTRAS OBSERVACIONES:

##### Memoria Informativa (Art. 41.1 RP y pto. 2.1.3. NTP)

- Los datos de evolución de población deben actualizarse pues no muestran la tendencia actual dado que sólo llegan hasta el año 2009.



- No son correctas expresiones en el POM como *planeamiento vigente*, *Plan Parcial aprobado*, etc. Puesto que, como ya hemos dicho, Riópar no tiene planeamiento municipal. Revisar el documento y modificar.
- El estudio de la edificación y usos del suelo debe hacerse, conforme a NTP, de *"todo el suelo considerado urbanizado"* únicamente se refiere a Riópar (núcleo) y en algún aspecto a Riópar Viejo o la Urbanización Los Pinos.
- La comprobación del estándar de edificación residencial bruta por hectárea ha de hacerse sin reducción por ningún concepto, ni distintos usos, ni servicios comunes...
- No se entiende a qué se refiere la comprobación a la que se alude en la página 56 respecto al tercio de superficie correspondiente a uso de viario y dotaciones. Revisar.
- El RAMINP se encuentra derogado. Eliminar referencias a él.
- No hay ninguna referencia en toda la Memoria Informativa a la franja de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección que "divide en dos" el núcleo urbano de Riópar. Un condicionante de tanta importancia debería haber sido objeto de análisis en la parte informativa del documento, analizando fundamentalmente las razones que llevarían a su clasificación como suelo rústico.
- Reiteramos el escaso análisis de la situación en la que se encuentran los distintos núcleos de población del término municipal.

#### **Planos Información (Art. 42 RP y pto. 2.1.4. NTP)**

Reiteramos que los planos de abastecimiento, energía eléctrica, estructura de la propiedad, etc. deben incluir información respecto al resto de núcleos del municipio. Solo se aporta información sobre Riópar Viejo, Riópar y Urbanización irregular Los Pinos.

#### **Memoria justificativa (Art.41.2 RP y pto. 2.1.6. NTP)**

- Según esta memoria uno de los objetivos del planeamiento es evitar que los vehículos pesados atraviesen el núcleo de población. Reiteramos que con la solución planteada no se da respuesta a ello pues la circunvalación planteada acomete en la CM-412 a 30 metros del suelo urbano consolidado y justo al comienzo de los nuevos desarrollos plantados. Lo que se consigue con ella es crear una discontinuidad entre el suelo urbano consolidado y el no consolidado.
- Conforme al punto 1.1 de la NTP el horizonte poblacional del plan se calculará a partir de los datos disponibles. En este punto de la Memoria no se aportan datos concretos y objetivos pues se habla de cuestiones como *"...la aprobación del POM posibilitará un desarrollo de la actividad agrícola...así como la llegada de inmigración tanto nacional como extranjera y la vuelta al municipio de antiguos emigrantes..."* y sin embargo se pasa de una previsión de entre 1.575-1590 habitantes a una estimación de 3.400 habitantes. Justificar y, en su caso, modificar.
- Reiteramos la inexactitud de expresiones como "Plan Parcial aprobado". Revisar todo el documento.
- En el modelo de evolución urbana y en las directrices derivadas del mismo debe hacerse referencia a los núcleos existentes en el municipio: incidencia de dicho modelo en ellos, situación urbanística, decisiones de ordenación y directrices, etc.



- En la edificabilidad preexistente lícitamente realizada no puede darse una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a "patios" como se recoge en la página 20 puesto que el modo de computar la edificabilidad en esos solares es mediante la edificabilidad materializada. Revisar.
- Para el cálculo de la densidad poblacional no se ha de multiplicar por ningún factor de vivienda principal. Modificar.
- La justificación dada para la delimitación de unidades de actuación como la UA1, UA2, etc. no es correcta puesto que no se trata de operaciones de reforma interior sino de la necesidad de regularizar actuaciones urbanizadoras irregulares observando todos los procedimientos legales. Modificar.
- Con la ordenación propuesta y, pese a lo que recoge el punto 1.3.1. la delimitación de varios sectores y unidades de actuación (UA1, S1, UA2, S3 y UA3) incumple lo establecido en el Art. 24.1.c. TRLOTAU pues no responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta, no se garantiza la continuidad armónica con los suelos colindantes, etc.
- Reiteramos respecto a lo recogido en la página 30 que las unidades de actuación urbanizadora son fruto de la regularización de terrenos irregularmente urbanizados.
- Las descripciones sobre los límites de los sectores no son acordes con la realidad.
- Igualmente no es acorde con la realidad lo recogido en el punto 1.3.2.3. respecto a que todos los sectores son acodes al suelo urbano.
- Respecto a la comprobación del estándar de edificación residencial por Ha de la página 41 no es admisible ningún porcentaje de minoración. Tampoco se sabe a qué se refiere la columna "m<sup>2</sup> techo resid.". La edificabilidad residencial parece además mal calculada para la ZOU1. Revisar.
- En consonancia con lo anterior deben eliminarse párrafos como el último de la página 42 y primero de la página 43.
- En la tabla 12 parece que hay algún dato mal calculado. Revisar.
- En la tabla 21 se atribuye a "Los Pinos" uso global industrial. Revisar.
- Respecto al punto 1.6.2.1 hay que aclarar que los coeficientes de ponderación se preverán en un POM cuando éste establezca dentro de un área de reparto usos globales o tipologías edificatorias diferentes. No es el caso del POM de Riópar por lo que deberá modificarse todo lo referido a este tema.
- Se recoge en la página 53 respecto a las zonas verdes "...se han intentado situar centralizadas y garantizando su soleamiento" sin embargo el SGD-3 incumple lo establecido en el Art. 24 R.P. respecto a la localización de las reservas de suelo para zonas verdes. Modificar.
- El SGDE-19 está absolutamente desconectado de la trama urbana, al otro lado de la circunvalación prevista para tráfico pesado, etc. No parece la ubicación más adecuada. Revisar.
- Se recoge en la página 58 como uno de los criterios para la ordenación del suelo rústico la protección del suelo de alto rendimiento agrícola sin embargo no hay tal protección en el documento. Aclarar.
- En la página 61 se dice "Según las previsiones del POM, se aumentará el polígono industrial..." y así mismo..."...en el polígono industrial se regularán las actividades en las que intervengan sustancias peligrosas...". Cuando en el plan no se recoge, ni como





existente ni como futuro, ningún polígono industrial. En esta misma página se hace referencia al RAMINP que, recordamos, está derogado.

- Debe incluirse en el punto 1.13 que la reserva de vivienda protegida se realizará también en unidades de actuación urbanizadora de suelo urbano no consolidado.
- ¿La tipología edificatoria en la ordenanza ADO-2 es edificación aislada exenta? Revisar.
- Respecto a los Estudios de Detalle se dice en el punto 2.6.1.2.: "El POM de Riópar no contempla la formulación de Estudios de Detalle" sin embargo en el plano OD1 se observan dos zonas identificadas como "Estudios de Detalle". De todos modos dichas zonas parecen ya tener establecida la ordenación detallada y no está clara cuál es la función de una figura de planeamiento de desarrollo en ellas. Revisar.

### Planos Ordenación (Art. 49 RP y pto. 2.1.7. NTP)

- Los parques propuestos como sistemas generales y que además están completamente rodeados por suelo urbano o urbanizable deben ser incluidos dentro de dicho suelo y deben aparecer en planos como el OE.2 pues si no se dificulta en gran medida su comprensión. Igualmente otros sistemas generales dotacionales de equipamientos y de comunicaciones. Revisar planos.
- Respecto al plano OE-4:
  - Por su entidad, repercusiones, tamaño, etc. la gasolinera no es un Sistema Estructurante de titularidad privada. Igualmente en el plano OE-3.
  - El viario interior de la urbanización Los Pinos no es un Sistema General Viario.
  - El tono elegido para SGZV existentes y a obtener es muy parecido y dificulta su distinción.
  - Reiteramos que la ubicación del SGDV-3 incumple lo establecido en el Art.24 R.P.
- Respecto al plano OE-2:
  - Reiteramos igualmente que la clasificación como SRNUEPA de una franja tangente a todo el suelo urbano impide la conexión con éste de los nuevos desarrollos.
  - Respecto a la clasificación de suelo urbanizable en la urbanización irregular Los Pinos no parece justificada la profundidad de manzanas y, como consecuencia de suelo urbanizable, en la zona este. De hecho la distancia del suelo urbanizable al vial público puede ser un problema en el acceso de los servicios de bomberos a las edificaciones.
  - Deben aparecer en este plano los sistemas generales para permitir su comprensión.
- Respecto al plano OD.1:
  - No está resuelta la relación del S4 con los suelos colindantes pues confluyen en una pequeña zona suelos rústicos de reserva y protegidos, urbanos y urbanizables. Revisar.
  - Igualmente no está resuelta de modo armónico con los suelos colindantes la UA3: rodeada por todos sus lados menos por uno de suelo rústico, suelos que a la vista de los planos de información parecen mal clasificados, calles que acaban en suelo rústico, suelos rústicos completamente rodeados de suelo





**Castilla-La Mancha**

Servicios Periféricos

**Consejería de Fomento**



Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

urbano, barreras injustificadas de suelo rústico en el lado norte, tanto por ámbito arqueológico como por carretera, etc.

- Los textos ED1 y ED2 el plano no tienen reflejo en la leyenda. Si fueran Estudios de Detalle, como ya se ha comentado anteriormente, tampoco se percibe la necesidad de estas figuras de planeamiento.
- En el plano OD.02 hay que revisar algunas cotas pues en una misma calle se encuentran cotas como 14.53 y 14.52, entendemos que no se quiere llegar a ese grado de precisión y que se trata de un error.

### **Normas Urbanísticas (Art.44-47 RP y pto. 2.1.8. NTP)**

- Reiteramos que los Estudios de Detalle de la C/ Huertas y C/ Pilar parecen innecesarios.
- La Ley 4/1990 está derogada.
- Debe establecerse, conforme a NTP, para el uso residencial el programa mínimo de vivienda y las condiciones mínimas de habitabilidad.
- Es confusa la regulación de la altura mínima de la edificación y el número mínimo de plantas en páginas 70 y 74. Revisar.
- En el Art. 66 es confusa la redacción del punto 4.1. y a su vez en relación con el 4.3. ¿Se permiten retranqueos o no? Si se permiten, ¿la cifra de 3 m es profundidad o longitud? Igualmente en el Art.70.
- El uso de la palabra "permitirá" en retranqueos da lugar a confusión. Tampoco existen unidades de actuación ya consolidadas en Riópar. Revisar páginas como 108, 115, 121, etc.
- No parecen haberse regulado los ámbitos de protección paisajística que aparecen en los planos.
- En el art. 25.2 actualizar la referencia a la Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha.
- En el art. 33.1 actualizar la referencia a la Ley de Carreteras del Estado.
- En la página 48, y en los artículos 52, 63 y 93 eliminar la referencia al Decreto 2414/1968 de 30 de Noviembre (RAMINP) ya que se declaró inaplicable en nuestra Comunidad Autónoma en virtud de la Disposición Adicional Única de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre.
- En el art. 40.1 c) podrá suprimirse el requisito de que "no impliquen transformación de productos" en consonancia con la redacción dada al art. 54 TRLOTAU por la Ley 8/2014, de 20 de noviembre.
- En los art. 61 y concordantes deberá hacerse referencia a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Asimismo deberá eliminarse la mención al art. 4.4 de la ITP y recoger lo dispuesto en el art. 3.3 de la misma, en virtud de la modificación operada por la Orden de 01/02/2016 de la Consejería de Fomento, por la que se modifica la Orden de 31/03/2003.
- En el art. 64, debe suprimirse la referencia al art. 9.6 de la ITP que ha sido derogado por la citada Orden de 01/02/2016.
- En el art. 87.3, la regulación de usos dentro del Parque Natural de los Calares del Mundo y de La Sima deberá ajustarse a lo previsto en el Anejo 2 de la Ley 3/2005 de declaración del Parque Natural.





- En el art. 88 deberá concretarse y justificarse los usos asociados al sector primario que se permiten en el SRNUEP- PROTECCION EXTRACTIVO.
- En el art. 90, deberá justificarse o, en otro caso, eliminarse la prohibición de las actividades extractivas y mineras en suelo rústico de reserva.

#### **Catálogo de suelo residencial público (pto. 2.1.11. NTP)**

- El Catálogo de suelo residencial público se refiere, según TRLOTAU, a los suelos urbano o urbanizable de uso residencial exclusivo o predominante. Los solares incluidos no parecen ser residenciales. Revisar.

El Técnico redactor del POM, D. Antonio R. Fernández-Pacheco, toma la palabra para poner de manifiesto la situación urbanística de Riópar, que carece de planeamiento, y donde se han realizado actuaciones urbanísticas de carácter irregular en los últimos años. De ahí que cuando la anterior Corporación municipal encargó los trabajos de redacción del POM tenía como prioridad el disponer de este instrumento urbanístico en un plazo breve, evitando, en lo posible, los problemas de tramitación derivados de los informes sectoriales lo que ha podido derivar en que las decisiones de ordenación adoptadas en el POM tengan algunas carencias. Señala, asimismo, que la exclusión de las pedanías respondía a los mismos criterios dadas las incertidumbres que en relación con ellas plantea el TRLOTAU.

La Directora Provincial, D.<sup>a</sup> Amparo Torres, comenta que se observa que a la hora de abordar la redacción del planeamiento existen muchos temores por parte de los municipios, que se ven agravados por las dificultades que plantean la carencia de medios económicos y personales. Considera, no obstante, que este es un buen momento, después de una crisis económica e inmobiliaria, para apelar a la responsabilidad de todos (ayuntamientos y vecinos) para impulsar la redacción del planeamiento y destaca algunas iniciativas que se están tomando en determinados municipios como la puesta en marcha de Talleres de participación para conocer la opinión de vecinos y afectados a la hora de revisar el planeamiento municipal.

En cualquier caso, la Directora Provincial manifiesta su disposición a colaborar con los Ayuntamientos en la tramitación del planeamiento a fin de solucionar los problemas que se puedan plantear con las diferentes Administraciones Sectoriales.

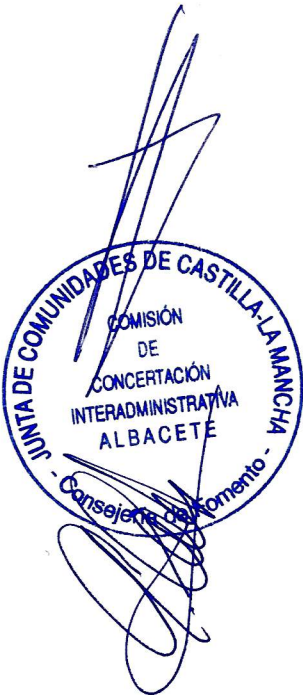
El Sr. Fernández-Pacheco agradece el ofrecimiento y considera que todas las Administraciones deben colaborar para conseguir ajustar los crecimientos a las necesidades reales y, al mismo, tiempo considera que sería deseable una mayor celeridad en la emisión de informes de algunos organismos como puedan ser las Confederaciones Hidrográficas que tardan varios meses en contestar, lo que dilata la tramitación de los planes.

El Sr. Vercher Ureña, representante de la Administración del Estado pregunta si conoce las razones de por qué se tarda tanto en emitir los informes, a lo que el Sr. Fernández Pacheco contesta que desconoce los motivos del retraso pero que es una realidad que los informes tardan, en algunos casos, más de seis meses en recibirse.

La Directora Provincial reitera su disposición para tratar de solucionar estos problemas.

### **3.- LEZUZA: Expte. PL 1/14. Modificación nº 1 del Plan de Ordenación Municipal**

Se cede el turno de palabra a la Ponente, quien procede a la explicación de la





**Castilla-La Mancha**

Servicios Periféricos

**Consejería de Fomento**



Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

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 Dirección Provincial.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, visto el informe de la Ponente, acuerda por unanimidad:

**Primero.-** 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:**

- Se deberá completar la fase de concertación interadministrativa con la petición de informes a las siguientes entidades, tal y como exige el art. 135 del Reglamento de Planeamiento:
  - Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, según lo dispuesto en el art. 16.1 de la Ley 12/2002 de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.
  - COCEMFE u otra entidad competente en materia de accesibilidad.
- 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 se procederá en consecuencia una vez aprobada inicialmente la modificación.

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

En los informes sectoriales emitidos no se hacen consideraciones que deban ser tenidas en cuenta en el documento técnico de la modificación.

**C) En cuanto a la documentación técnica del Plan:**

Resulta algo contradictorio argumentar que el suelo dotacional que motiva la modificación no es necesario y simultáneamente proponer su sustitución por otro de mayores dimensiones (v. más abajo). Esto solo tiene sentido en el marco del cumplimiento del artº 39.2 TRLOTAU, pero el documento no lo explica. Probablemente esto venga de la evolución del expediente.

En efecto, en la primera versión que informamos el Ayuntamiento planteaba el asunto como una mera errata de tramado, y por ello no proponía compensación alguna (artº 39.2 TRLOTAU) por el suelo dotacional eliminado. Pero entonces ya expusimos que no hay tal errata cuando el POM recoge como dotacional un suelo que ya lo era en el plan anterior y que, además, todos los planos de ordenación del POM son coherentes con esa voluntad. Asunto distinto, comentamos entonces, es que se tratara de una decisión desafortunada, lo que no exime al Ayuntamiento del cumplimiento en esta Modificación de los condicionantes que afectan a las innovaciones de planeamiento (artº 39 TRLOTAU y relacionados del RP).

En la presente versión se añade al POM un nuevo suelo dotacional que hemos de entender en el contexto del citado artº 39.2 TRLOTAU, o sea, que se propone como compensación del que se elimina, pero no se aporta explicación alguna al respecto y se sigue manteniendo —probablemente por descuido— que se trata de una mera sustitución de tramado de los planos (cfr. página 1 de la memoria, \*últº parrº).



**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos

Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

En cualquier caso, la ubicación del nuevo dotacional afecta a un suelo residencial lucrativo del POM, que además hay que entender como privado puesto que no se identifica en ningún momento como parcela pública. Si es privado parece incurrirse con ello en una cierta arbitrariedad que no se compadece bien con los principios que deben regir la actividad pública urbanística (artº 1 a 6 TRLOTAU), que deben de venir convenientemente justificados en el caso de las innovaciones de los planes (artº 39.7.c TRLOTAU).

En resumen, aunque el documento parece querer dar solución a los problemas detectados en nuestro anterior informe, al seguir sin asumirse el fondo del asunto (no es una errata de tramado, sino a lo sumo un error que debe corregirse adecuadamente) resulta muy defectuoso en su propuesta, que resulta difícil de defender con la documentación aportada.

En lo que sigue exponemos en primer lugar los problemas de fondo, para terminar con las cuestiones que afectan a partes más concretas de la memoria y de los planos:

- Para que la modificación pueda otorgar un aprovechamiento lucrativo a la parcela actualmente calificada como sistema general de equipamientos, debe justificar que dicha parcela había dejado de tener un uso efectivo sanitario y era ya privada antes de aprobarse el POM, pues de lo contrario resultaría afectada por la limitación contenida en el artº 39.6 TRLOTAU o tendría que haber pasado a formar parte del catálogo de suelo residencial público. Precisamente ya constaba en el ejemplar informado anteriormente que cinco años antes (2005) de aprobarse el POM (2010) la parcela había pasado a ser un bien privado, pero ahora vemos que se ha eliminado esta precisión en el ejemplar que informamos aquí, siendo sin embargo fundamental que conste.
- La solución propuesta no debe atribuir cargas urbanísticas a nuevas parcelas con aprovechamiento lucrativo sin una razón suficiente. En el ejemplar que se informa no se apunta ninguna razón, lo que apunta a que se está quitando la carga a una parcela para trasladarla, de un modo algo arbitrario, a otra. Si no hay una razón de interés general entendemos que se podría estar lesionando con ello sobre todo el artº 6.1.e TRLOTAU. Si la parcela fuera de propiedad municipal debe decirse expresamente, y argumentarse la conveniencia de ubicar en ella el suelo dotacional en vez de incluirla en el catálogo de suelo residencial público (v. punto siguiente).
- En cualquier caso, el documento debe exponer justificadamente la mejora que supone la modificación en el sistema dotacional del POM, y en particular los criterios que se han seguido para ubicar el nuevo suelo dotacional que sustituye y compensa el que se elimina.
- En la memoria figurará expresamente la justificación del cumplimiento de los condicionantes que afecten a la modificación según artº 39 TRLOTAU y relacionados del RP, en particular los apartados 39.2 y las letras a) y c) del 39.7. En particular, en la memoria justificativa se comprobará si se dan incrementos de aprovechamiento lucrativo, que deberán compensarse adecuadamente para mantener la proporción que se da en el POM entre suelo dotacional y lucrativo. Si el aprovechamiento generado en la parcela que motiva la modificación se compensara con el suprimido en la otra, no se estaría generando ningún incremento de aprovechamiento; pero en tal caso deben hacerse los cálculos de aprovechamientos generados y suprimidos para justificar este extremo. Se





**Castilla-La Mancha**



Servicios Periféricos  
Consejería de Fomento

Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

incluirá en todo caso un cuadro comparativo con las características físicas (también jurídicas, ya que podría ser que la parcela a la que se traslada el suelo dotacional fuera municipal, lo que sería relevante urbanísticamente) más significativas y con las determinaciones urbanísticas completas (clasificación y calificación) de las parcelas afectadas según el plan vigente y según la modificación. Para ello, se completarán adecuadamente los apartados 3.2.

- La memoria informativa debe completarse con una descripción de las características físicas de todas las parcelas afectadas (uso actual, construcciones existentes, en su caso, etc.) y un adecuado análisis del planeamiento vigente a la vista de los objetivos de la modificación (a estos efectos, se completará el apartado 2.2, que se titulará "Planeamiento vigente" y no meramente "Antecedentes urbanísticos").
- Los planos deben reenumerarse y ajustarse al esquema organizativo de la NTP (planos de información INF-, planos de ordenación estructural OE-, y planos de ordenación detallada OD-), y debe incluirse al menos entre los planos de información un plano catastral que recoja la parcelación en el entorno inmediato de las parcelas afectadas (en el POM no viene recogida la parcelación del suelo lucrativo que la modificación marca como dotacional, al noroeste del casco urbano). Entre los planos de ordenación estructural habrá uno que recoja, aunque sea esquemáticamente, los distintos elementos del sistema general asistencial del núcleo de Lezuza, de modo que pueda apreciarse la mejora introducida en el mismo por reubicación de la parcela asistencial objeto de la modificación.
- Se redactará adecuadamente el apartado 1.2.2. de la memoria, evitando tratar la Modificación como una mera corrección de una errata de planos que en realidad no es tal, como ya se informó en su momento. Asimismo, se debe eliminar el segundo párrafo de la pg. 14 donde se insiste que "se trata de un error material del POM", por las razones expuestas repetidamente en nuestros informes.
- Deben evitarse las extensas transcripciones de la legislación urbanística, especialmente cuando se hace en detrimento de la justificación que proceda hacer (v. más arriba). Nos referimos en particular al apartado 3.4, que apenas aporta contenido alguno de relevancia para la Modificación.
- En relación con el párrafo 2º de la pg. 16, 2º del apartado 3.5.1 (pg. 18), 2º del 3.5.2. (ídem), y 2º del 3.5.3 (ídem) se recuerda que los usos del suelo los establece en última instancia el POM y no el régimen de propiedad. La ordenación estructural y la detallada propuestas deben justificarse, por tanto, en base al interés general (v. más arriba) y no al régimen de propiedad de las parcelas.
- En el documento de refundición, que debe de aportarse, deben ir corregidos todos los planos del POM afectados por la modificación, incluidos los de información. Al menos la hoja 01 de 04 del plano de información 2.12 del POM debe corregirse, pues en él figura como propiedad municipal la parcela desafectada de destino público por la Modificación.



#### 4.- Ruegos y preguntas

No se formulan.



**Castilla-La Mancha**

Servicios Periféricos

**Consejería de Fomento**



Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete

Y no habiendo más asuntos que tratar se levanta la sesión, siendo las 11:00 horas, cuyo desarrollo se refleja en la presente acta de la que como Secretario doy fe.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



Edo.: Manuel Jesús Pérez Tébar.

Vº Bº

LA DIRECTORA PROVINCIAL,



Edo.: Amparo Torres Valencoso.