Castilla-La Mancha
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Consejería de Fomento
Avda. de España, 8-B - 02071 Albacete
Teléf. 967 558 100 - www.castillalamancha.es

D. SERGIO MARÍN SÁNCHEZ
ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
Plaza Mayor, 1

02434–LETUR (ALBACETE)

NUESTRA REFERENCIA:
URBANISMO

ASUNTO:
Notificación acuerdo CPOTU.
Expte. PL 05/21

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 565A4EE7D8D2E8E4C67435

Por medio del presente escrito se notifica el acuerdo relativo al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del Polígono Industrial Llano de San Antón de Letur , adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de **23 de febrero de 2021**, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

"2.3. LETUR. Expte. PL 05/21. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA. Polígono Industrial Llano de San Antón. Informe art. 139.2. del Reglamento de Planeamiento.

La ponente expone que el Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial Llano de San Antón fue aprobado definitivamente en 1990 y asumido posteriormente por las NN. SS aprobadas en 1992. En él se preveía una estructura de parcelas de tamaño medio que, según señala la Memoria informativa del PERIM, actualmente no cumple con las demandas de las industrias que se están implantando ya que las parcelas de menor tamaño no resultan rentables por los límites de ocupación y retranqueos obligatorios, las limitaciones sectoriales de carreteras y la distribución de plazas de aparcamiento que fija el planeamiento vigente.

El Polígono Industrial se sitúa a 1 km. al sur del núcleo urbano de Letur, a él se accede a través de la carretera CM-3225 y tiene una superficie de 38.912 m2. Está urbanizado y clasificado como suelo urbano consolidado. El uso mayoritario es el industrial que supone unos 26.529 m2 y a él se añaden tres parcelas de uso dotacional equipamiento (que albergan una pista deportiva de tierra y una sala velatorio actualmente en construcción) y otra de uso dotacional zona verde.

La nueva ordenación propuesta tiene los siguientes objetivos:

- Generar una nueva fachada para los frentes del Polígono que lindan con las principales carreteras de acceso.
- Permitir la creación de parcelas de más de 5.000 m2 para la implantación de industrias de gran tamaño.
- Modificar la Ordenanza SU-4 de uso industrial para flexibilizar los criterios de ocupación de la edificación.

El PERIM propone unir las zonas edificables centrales, eliminando el segundo tramo viario que discurre paralelo a la carretera AB-5010 para generar una única manzana de mayor tamaño y dos nuevos puntos de acceso al ámbito. Los nuevos accesos se completan con una mejora del frente de fachada del Polígono a la carretera AB-5010, cuyo tramo colindante al Polígono ha pasado a ser de titularidad municipal, consolidando el acerado de esta vía para completar la circulación peatonal, eliminando la línea de edificación de esta carretera y ejecutando una banda de aparcamientos con acera peatonal accesible y una franja ajardinada que permite generar un frente continuo y ordenado que bordea el Polígono. La nueva zona edificable generada en el centro del polígono contará con una superficie de más de 10.000 m2.

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 565A4EE7D8D2E8E4C67435

Por otro lado, el PERIM propone modificar la Ordenanza SU-4 revisando las dimensiones de los retranqueos propuestos y estableciendo como límite de ocupación la resultante de aplicar los nuevos retranqueos mínimos obligatorios. La ordenanza propone distinguir dos grados, uno aplicable a industrias ligeras e industria en general (con parcelas mínimas de 1.000 m2 y retranqueos al fondo y laterales de 3,50 m) e industrias pequeñas (con parcelas de entre 400 y 999 m2 y retranqueo únicamente al fondo de 3,50 m).

En cuanto a tramitación, la ponente señala que el Pleno del Ayuntamiento de Letur, acordó en sesión de fecha 11 de febrero de 2022 la aprobación inicial del PERIM y con fecha 14/02/2022 se recibe solicitud de emisión del informe técnico-jurídico previsto en el art. 139 RP.

Por la ponente se señala que se han tenido en cuenta en el expediente parte de las observaciones que se formularon, en relación con la tramitación administrativa y el documento técnico en la fase de concertación, persistiendo, no obstante, algunas de ellas. Tras la exposición y la resolución de dudas planteadas por los vocales, de conformidad con la propuesta de la Ponente, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 139.2 en relación con el art. 141.2 del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los asistentes, acuerda la emisión de informe previo y vinculante en relación con el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora del polígono industrial Llano de san Antón de Letur, señalando las siguientes observaciones:

OBSERVACIONES EN CUANTO A LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.-

De acuerdo con el convenio de cesión de un tramo de 325 metros de la carretera AB-5010, firmado el 13/11/2020 entre el Ayuntamiento de Letur y la Excma. Diputación Provincial, la eficacia del citado convenio queda demorada a la aprobación de la cesión por la Junta de Comunidades y la publicación de dicho acuerdo en el DOCM, en aplicación del artículo 6 de la Ley 9/1990 de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha. Por lo tanto, la aprobación definitiva del PERIM debería demorarse o, en otro caso, condicionar su eficacia hasta que la cesión sea efectiva.

OBSERVACIONES EN CUANTO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.-

1. Memoria Justificativa: Respecto al punto 10 y concretamente a los apartados 10.2 “Clasificación del suelo” y 10.3 “Delimitación del ámbito de actuación urbanizadora”, en los que se dice que se delimita una Unidad de Actuación Urbanizadora “correspondiente a los terrenos categorizados como suelo urbano de reserva…que quedan vinculados al proceso de urbanización…en régimen de obra pública ordinaria.” Se debe describir con claridad en qué medida están afectados por las obras de urbanización los terrenos colindantes, qué entidad tienen estas obras en las calles que les rodean, en qué medida siguen o no siguen cumpliendo (en función de la parcelación) la condición de solar esas parcelas, etc. Se observan parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado que difícilmente pueden cumplir la condición de solar, como la existente en la esquina entre la AB-5010 y la calle de nueva apertura o la colindante con el nuevo vial de conexión a camino rural. Revisar.
2. Normas Urbanísticas: La normativa particular de este PERIM debe ceñirse únicamente a aquellos aspectos que son modificados por el mismo, esto es: parcela mínima, retranqueos, etc. no pueden crearse unas nuevas Normas Urbanísticas sobre aspectos que no han sido objeto de esta modificación (condiciones estéticas, régimen de fuera de ordenación, etc.) y que ya regulan bien el plan parcial, bien las NNSS, pues ello generaría duplicidades, incoherencias e inseguridad en su aplicación.
   El art.65 de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Polígono Industrial Llano de San Antón, al que remiten las Normas Subsidiarias de Letur, en su Art.4.5.11 “Ordenanza SU-4 Industrial”, ya regula condiciones de edificación, condiciones estéticas, etc. y todo lo

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 565A4EE7D8D2E8E4C67435

no regulado ahí se encuentra regulado en las NNSS de Letur. En ningún momento se ha recogido como objeto de este PERIM la modificación de esos aspectos. Debe eliminarse esa documentación.

Al respecto de esta observación, D. Vicente Zafrilla, considera que quizás, la modificación de la ordenanza, tiene justificación en la intención de ordenar cuestiones que faltan en los Planes. La ponente señala que, si uno de los objetos del PERIM hubiese sido ese, se debería haber señalado en la propia modificación desde el inicio.

3. Planos: Se revisará aquello que sea necesario como consecuencia de lo recogido respecto a la clasificación del suelo en el apartado anterior de Memoria Justificativa.
4. De acuerdo con el art. 69.2.2 b) TRLOTAU, para poder eximir de la cesión de porcentaje de aprovechamiento urbanístico deberá justificarse y acreditarse suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación propuesta. Esta información se ha recogido únicamente de modo tangencial y somero en algún punto de la memoria.
5. El Informe de Sostenibilidad Económica debiera revisarse a fin de analizar la capacidad inversora real del Ayuntamiento y la posible financiación de las obras. En el informe presentado se estima un coste de ejecución de las obras de 640.627,58 € y una media de capacidad inversora anual del Ayuntamiento de 1.000 Euros. Para hacer factible la ejecución de las obras se propone dilatar las mismas a lo largo de 5 años (lo cual parece excesivo) y utilizar un supuesto ahorro neto del Ayuntamiento a 5 años que excede de la proyección del ahorro neto de los últimos tres años.(Debe revisarse el cálculo del ahorro neto realizado por cuanto éste no es la diferencia entre ingresos y gastos totales sino que resulta de restar a los ingresos corrientes (Capitulos 1 a 4) , los gastos corrientes y las anualidades teóricas de amortización, lo que con toda probabilidad arrojaría un cálculo de ahorro neto anual sensiblemente inferior).
6. Se recuerda que la financiación de las obras públicas ordinarias se podrá realizar en la forma prevista en el art. 129.3 TRLOTAU mediante cuotas de urbanización a las que no se alude en el informe de sostenibilidad económica, dando a entender que el coste total lo asumirá el Ayuntamiento, lo que parece inviable dada su escasa capacidad inversora y demorando la ejecución de la unidad de actuación prevista a un plazo de 5-6 años, lo que no parece justificado ni encaja en los objetivos del PERIM.

OTRAS OBSERVACIONES.-

Deberá incorporarse a la documentación técnica un Documento de Refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación de las Normas Subsidiarias (tanto los planos como las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, así como, por remisión de las mismas, las del Plan Parcial). A este respecto, se recuerda que los planos deben tener el mismo tamaño y escala que los planos de las Normas Subsidiarias que deban ser sustituidos.

La ponente remarca que, según la documentación presentada, las parcelas patrimoniales existentes en el ámbito del PERIM, propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, no se ven afectadas en sus condiciones urbanísticas (superficie de suelo, aprovechamiento, condiciones de edificación, etc.) y tampoco vienen obligadas al pago de cantidad alguna en concepto de gastos de urbanización.

Por último, se recuerda al Ayuntamiento de Letur que, una vez realizadas las correcciones oportunas en el documento técnico, motivadas por este informe vinculante, la aprobación definitiva del PERIM corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Letur, de acuerdo con el art. 139.3 en relación con el art. 141.2 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por

el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. El Ayuntamiento deberá publicar el acuerdo de aprobación en el DOCM, así como, dicho acuerdo y la normativa urbanística que proceda, en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 157.1 RP.

A efectos de garantizar la publicidad del PERIM, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158 RP, una vez aprobado definitivamente, será necesario que el Ayuntamiento remita un ejemplar, debidamente diligenciado por el Secretario, junto con la copia de expediente administrativo tramitado con posterioridad a esta fecha".

Contra el presente acuerdo, ese Ayuntamiento podrá interponer, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, previo requerimiento potestativo, ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que derogue, anule o revoque el mismo. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que, en cumplimiento de lo acordado, comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALBACETE
Consejería de Fomento

Firmado digitalmente en ALBACETE a 01-03-2022
por Lourdes Alonso Guervos
Cargo: Secretario/a Provincial

Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 565A4EE7D8D2E8E4C67435