



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

NUESTRA REFERENCIA:

Ejecución y Disciplina
PAU 1/19

**SRA.ALCALDESA-PRESIDENTA
DEL AYUNTAMIENTO**

Pl. Calvo Sotelo, 1

ASUNTO:

Rdo. acuerdo C.P.O.T.y U.

02480 - YESTE
(ALBACETE)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 27 de septiembre de 2019 en base al Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

3.1. YESTE. EXPTE. PAU. 1/19 PAU “EL PINICO”

La ponente da cuenta del expediente manifestando que, con fecha 10/06/2019, tuvo entrada en el Servicio de Urbanismo la solicitud de informe formulada por el Ayuntamiento de Yeste respecto a la Alternativa Técnica del PAU “El Pinico”, según lo previsto en el artículo 81. 4 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Actividad de la Ejecución en relación con el art. 122 del TRLOTAU.

Tras la exposición, y de conformidad con la propuesta de la ponente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, emitir el presente informe preceptivo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 81.4 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

El informe condiciona la aprobación del PAU por el Ayuntamiento-Pleno al complemento y subsanación, con anterioridad a ello, de los aspectos que más abajo se mencionan, debiendo tener en cuenta, asimismo, los condicionantes señalados tanto en los informes ya emitidos por las diferentes administraciones y organismos afectados, como en los informes que faltan por emitir.

Todo ello, subsanaciones y correcciones tanto de documentación técnica como administrativa, deberá justificarse mediante los informes y certificados municipales que procedan ante la Consejería de Fomento con objeto de la solicitud de inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras el PAU ahora informado preceptivamente.

Así, para garantizar el cumplimiento de la legislación urbanística vigente se deberán resolver las siguientes cuestiones:

a) RELATIVAS AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

Se señalan aquí las distintas matizaciones a solventar respecto a los documentos que conforman la alternativa técnica incluida en el PAU:

- La Alternativa técnica remitida no está firmada en todos sus documentos ni diligenciada con la fecha de exposición pública. Deberá subsanarse.
- El procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta debe ajustarse a lo previsto en la Subsección 3ª de la Sección Tercera del Capítulo II del Título III del Decreto



29/2011, de 19 de abril (DOCM de 29/04/2001) por el que se aprueba el Reglamento de Actividad de la Ejecución, siendo de competencia exclusivamente municipal tanto la tramitación administrativa como la aprobación del citado PAU.

- El informe técnico remitido está fechado en julio de 2018, es anterior a la publicación de las bases y en el mismo se alude a que la alternativa técnica contiene anteproyecto de urbanización. No hay informe técnico municipal sobre la alternativa técnica que ha sido tramitada por el Ayuntamiento.

- Se comprobará la preceptiva notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora antes de la primera publicación del anuncio.

- Si bien la falta de emisión en plazo de los informes sectoriales no interrumpirá la tramitación del procedimiento, aquéllos que tengan carácter preceptivo y determinante deban ser recabados con carácter previo a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva del Programa (art. 81 RAE).

- No queda acreditado en el expediente la suficiencia de las infraestructuras hidráulicas previstas en el Proyecto de Urbanización ni la suficiencia de la EDAR para acoger los efluentes derivados de la actuación. Debe estudiarse la capacidad de las redes municipales para absorber las necesidades de la actuación.

Es imprescindible acreditar documentalmente que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento, depuración y energía eléctrica tengan capacidad suficiente para el incremento de consumo generado por la actuación.

- Falta informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, así como de la Diputación Provincial de Albacete por la afección a la carretera AB-512.

b) RELATIVAS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

- Se aportan tres proyectos de urbanización, de fechas abril 2018, noviembre 2018 y enero 2019; un anexo al proyecto de urbanización de julio 2018; y dos alternativas técnicas, de fechas mayo 2018 y enero 2019. Se aclarará por parte del Ayuntamiento, cuál es la documentación que se ha sometido a información pública, la cual se presentará debidamente diligenciada.

- Faltan informes de concertación, entre ellos, el de la Diputación de Albacete por la afección a la carretera AB-512 y el de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

- El informe del Servicio de Proyectos, Inspección y Accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social de fecha 12/08/2019 recoge una observación que debe tenerse que debe tenerse en cuenta y subsanarse.

- De acuerdo con el PAU presentado se pretende la gestión del sector delimitado por el planeamiento para una racional gestión de la ejecución del mismo y para una justa distribución de cargas y beneficios. El ámbito para la ejecución de la actuación urbanizadora estará constituido por una única unidad de actuación urbanizadora coincidente con el sector de suelo urbanizable, y ello no debe confundirse con la realización de fases de obra propiamente dicha. La total ejecución se llevará acabo al amparo del PAU debidamente tramitado y aprobado de acuerdo a lo previsto en el art. 71 del RAE.

En la pág. 15 del documento Alternativa técnica del PAU se afirma "(...) se posibilitará la puesta en servicio de esta parte de forma previa a la urbanización completa del ámbito del sector (...)"





En igual sentido la pág. 48 del documento Alternativa técnica recoge “(...) Como ha quedado puesto de manifiesto, se dispone de una previsión de ejecución en una etapa para la ejecución en 5 años como máximo, aunque permitirá disponer de suelo en disposición de ser edificado y promocionado con anterioridad a la ejecución de la urbanización de la totalidad del área del sector, por la posibilidad manifiesta de edificar por fases o de forma simultánea a la urbanización, en las condiciones expuestas en la legislación urbanística.

Dicha previsión, que generará unidades urbanísticas completas en sí mismas, posibilitará el establecimiento de unos flujos económicos de la promoción que por sí solos garantizan la operación urbanística y su remate en las condiciones prefijadas por el planeamiento, y en este sentido la autofinanciación, sin perjuicio de la inversión inicial (...)”

Es preciso advertir que las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solar hasta que, además de estar definitivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación de acuerdo a lo previsto en el art. 99 del TRLOTAU. La unidad de actuación urbanizadora opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas.

Se procederá a eliminar dichos párrafos, y cualquier otra referencia en el documento de manera que no se confunda en el documento ejecución de obra con la adquisición de la condición de solar de los terrenos incluidos en la entera y única unidad de actuación urbanizadora.

- Por otra parte, en la pág. 16 del Documento denominado Alternativa técnica, en el apartado 1.3.6 respecto de la reserva de suelo residencial para viviendas en régimen de protección se alude a “(...) Para el caso que no se produzca dicha demanda, o sea inferior o muy inferior, a la reserva efectuada, en orden a completar el círculo de planeamiento, hasta llegar a la total ejecución, no sólo urbanizadora, sino también edificatoria del territorio, se solicitará de las Administraciones públicas que procedan, una vez transformado el suelo a urbano, la reducción o eliminación de esta reserva (...)”. Dicha estipulación es contraria al régimen jurídico establecido, entre otros, por el art. 24.3 del TRLOTAU que exige como mínimo la reserva de terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización. Dicha reserva debe cumplirse de acuerdo con el precepto legal, por tanto, deberá eliminarse cualquier alusión a “la reducción o eliminación de la reserva”.

c) RELATIVAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Se quiere incorporar la instalación aérea de baja tensión existente, cuando según el artículo 21, Suministro de energía eléctrica en su apartado B), Redacción y contenido de los proyectos de urbanización, del Capítulo Segundo, de las NNSS de Yeste,

“(...)

Las redes de distribución de energía eléctrica de baja tensión serán obligatoriamente subterráneas. (...)”.



- Se ha establecido una servidumbre en las parcelas P.01 y P.02 de la zona norte por la línea aérea de baja tensión que las atraviesa.

- En el plano 14 del Proyecto de Urbanización se indica que las parcelas P.01 y P.02 están ya electrificadas, pero según ese mismo plano, están conectadas al circuito número 2.

- No figuran en el Proyecto de Urbanización la demanda de abastecimiento de agua ni datos del caudal de aguas residuales.

- Existe una discrepancia en el número y la ubicación de los pozos de saneamiento ejecutados y proyectados, estos últimos de la zona norte, entre las mediciones y el presupuesto, y los planos 04 y 09, del Proyecto de Urbanización.

d) RELATIVAS A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

- No figura la superficie de suelo que se va a ceder al Ayuntamiento, correspondiente al 10 % del aprovechamiento lucrativo.

- En relación al desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios y la necesidad de justificar, en su caso, la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

Reiteradamente se afirma que los propietarios del 100% del suelo del Sector son los que se han constituido en Agrupación de Interés Urbanístico a efectos de promover el desarrollo del sector de referencia mediante gestión indirecta. (ver, entre otras, pág. 6, 9 y 18 de la Proposición Jurídico- Económica). Deberá aclararse.

Según la escritura pública de constitución de la AIU de 10/04/2018 las propiedades de los constituidos en AIU representan un 96,04 % de la superficie total del ámbito urbanístico. El resto del ámbito figura como propiedad de D.V.G.J y D^a C.A.M con una superficie incluida en el Sector de 1.134 m² y por tanto representa un 3.96 % del total. Se desconoce, por tanto, la disponibilidad de estos terrenos o los posibles acuerdos entre la AIU y los citados propietarios. Deberá aclararse.

En cuanto a la estructura de la propiedad deberá revisarse, aclararse y corregirse la Tabla 3.2.1 Estructura de la propiedad (pág. 8 de la Proposición Jurídico-Económica), por cuanto, se incluye referencia a la parcela registral 27087, si bien se indica que su superficie no está incluida en el ámbito del sector y, por otro lado, se alude a la aportación de una tinada de 200 m² que parece también quedar incluida registralmente en la finca 27186. Se desconoce a qué tinada se refiere.

Por otro lado, se alude a que la AIU es propietaria de la finca registral 9844 con una superficie incluida el sector de 1.163 m². Se aclarará.

- En cuanto a los Gastos de Urbanización se deberá estar siempre a lo que establece el Título V, Capítulo II, Sección 1^o del Texto Refundido de la LOTAU, y, en especial a lo que determina el art. 115 del mismo. La modificación del documento en lo relativo a infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento, depuración, energía eléctrica, etc. podrían suponer modificación de los costes de urbanización.

Las deficiencias señaladas deberán ser subsanadas con carácter previo a la aprobación del PAU por el Ayuntamiento; lo que deberá justificarse ante esta Consejería de Fomento a fin de poder proceder a su inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, requisito previo para la publicación en el DOCM del acuerdo de aprobación y adjudicación del PAU, para la aprobación del proyecto de reparcelación y para el inicio efectivo de la ejecución de las obras. (Art. 31 RAE).





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

Contra este 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, con sede en Albacete, previo requerimiento potestativo, ante la Consejería de Fomento 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 COMISION

