



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
MSN/ajcm

AYUNTAMIENTO DE RIOPAR

PL LUIS ESCUDERO, 1

ASUNTO:

Rdo. Acuerdo Comisión.
Exp. PAU 02/21

02450 RIOPAR (Albacete)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de **23 de febrero de 2022** 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:

RIÓPAR. Expte. PAU. 02/21. PAU UA-1 LOMA DEL PAJAR.

En este punto abandona la sesión D. José María Morcillo Villar, al tener intereses profesionales relacionados con este expediente, y se ausenta D. José Antonio Carrillo, ejerciendo las funciones de la Presidencia de la Comisión su Vicepresidente, el delegado provincial.

La ponente, Dña. Mercedes Sarabia, da cuenta del expediente manifestando que, con fecha 27/10/2021, tuvo entrada en la Delegación Provincial solicitud, formulada por el Ayuntamiento, de informe respecto a la Alternativa Técnica del PAU “Loma del Pajar” del citado municipio 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 (RAE) en relación con el art. 122 del TRLOTAU.

El objeto del PAU, de gestión indirecta y tramitado por el procedimiento simplificado, es la legalización de las obras de urbanización ya ejecutadas y la adaptación de la urbanización a la normativa vigente, teniendo en cuenta la aprobación de Plan de Ordenación Municipal mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 10 de febrero de 2020 y publicado en el BOP de Albacete en el nº 142 del 16 de diciembre de 2020.

El PAU afecta, a una superficie de 56.917 m2 (56.852,30 m2, según levantamiento topográfico) de uso residencial. Los terrenos de la actuación están situados al Este del núcleo de Riópar, correspondiendo con la UA-1. Linda por sus lados norte y este con suelo rústico de reserva y al sur con el suelo urbanizable (S-1), por el oeste con el camino que comunica Riópar con el Gollizo además de limitar con suelo urbano consolidado.

Tras la exposición del contenido del expediente por parte de la ponente, y de acuerdo con su propuesta, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda, por unanimidad de los miembros presentes, la emisión del presente informe preceptivo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 81.4 del RAE., este informe habrá de entenderse condicionado al complemento y subsanación, con anterioridad a la aprobación del PAU por parte del Ayuntamiento-Pleno, de los aspectos mencionados, debiendo el Ayuntamiento de Riópar tener en cuenta los condicionantes señalados tanto en los informes ya emitidos por las diferentes administraciones y organismos afectados, como en los informes que faltan por emitir.

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





A) RELATIVAS AL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

- No consta que se hayan recabado los informes a que se refiere el artículo 81 del RAE en cumplimiento del art. 92.2 RAE. Con carácter previo a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva del Programa, el Ayuntamiento debe concertar con las administraciones públicas afectadas, debiendo recabar informe a las siguientes administraciones y organismos:
- Administración Estatal: Subdelegación del Gobierno y Confederación Hidrográfica del Segura.
- Administración Autonómica:

Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Servicio de Cultura.

Delegación Provincial de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas. Servicio de Protección Ciudadana.

Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de Medio Ambiente.

Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social. Unidad Técnica de Accesibilidad.

Agencia del Agua de C-LM. Servicio Provincial de la Agencia del Agua en Albacete.
- Otra Concertación/Empresas Suministradoras de servicios.
- No queda acreditado en el expediente que las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento, depuración y energía eléctrica tengan capacidad suficiente para el incremento de consumo generado por la actuación. No hay mención a este aspecto en los informes técnicos municipales.

Debe estudiarse la capacidad de las redes municipales para absorber las necesidades de la actuación y acreditar documentalmente la suficiencia de las infraestructuras generales.

B) RELATIVAS A LA ALTERNATIVA TÉCNICA

- La clasificación del suelo en la AT está definida como SUC no coincidiendo con el POM que lo describe como SUNC pudiendo ser un error en la descripción.
- La superficie total de la actuación varía en 64,07 m² menor justificado según un reciente levantamiento topográfico de la unidad de actuación. Los valores de esta superficie pueden ser aceptables no variando de forma desproporcionada la reflejada en los parámetros de la ficha.
- Se deberá justificar el área de reparto y aprovechamiento tipo en la ficha de asunción.
- Se deberá justificar el aprovechamiento objetivo que parece ser que no está bien calculado.
- La superficie de suelo neto lucrativo está errónea, se deberá justificar.

C) RELATIVAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

- Se deberán de aportar informes que acrediten que las infraestructuras generales tienen capacidad suficiente para el incremento del conjunto previsto.
 - 1.- Informe de Iberdrola indicando que se podrá suministrar 800 KVA previa realización de las oportunas instalaciones pero desconocemos si es



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

suficiente ni que instalaciones deben de realizarse. En cuanto a las líneas eléctricas nos habla de un proyecto de electrificación que no se ha aportado y se deberá de tener en cuenta que las líneas eléctricas aéreas deberán soterrarse según la ficha de UA-

2.- En cuanto al resto de instalaciones tales como abastecimiento de recursos hídricos, saneamiento de aguas residuales y pluviales no hay información. Se deberán aportar informes favorables sectoriales presentado especial interés a las residuales y pluviales ya que unas modifican el trazado propuesto y en cuanto a las pluviales se vierten a un arroyo próximo.

- En cuanto a las innovaciones propuestas en la alternativa técnica plantea la modificación de la sección de los viales siendo parte de la ordenación detallada y podría ser posible. Los viales pasan a ser de un sentido dando importancia al peatón al tratarse de una actuación residencial unifamiliar adosado restando importancia a la circulación rodada. La acera existente de actuación irregular pasa a denominarse franja de accesos y la acera de circulación peatonal se sitúa en la calzada existente separada de la circulación vial por una línea en el pavimento y con acabado de pavimento diferente. De la solución propuesta planteamos las siguientes indicaciones:

- 1.- Dicha innovación deberá ser aceptada y aprobada por el Ayuntamiento.
- 2.- Deberá solicitarse informe sectorial de accesibilidad ya que cambia las condiciones del POM que fue informado.
- 3.- Se detectan problemas funcionales en cuanto a la diferencia de cota de la franja de accesos y la acera de circulación peatonal. No se resuelve técnicamente ni se menciona, así como tampoco está resuelta la recogida de aguas pluviales en esta actuación.

- Deberán aportarse los proyectos de instalación eléctrica y alumbrado público, así como el detalle de compatibilidad de instalaciones de los que se habla en la UA y no se han aportado.

- En algunos párrafos de la alternativa técnica se indica que la ordenanza de vivienda aislada es aplicable en esta unidad de actuación (EAE). Aunque después se aclara y queda excluida, es conveniente eliminar dichas menciones.

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.

D) RELATIVAS A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

- En cuanto a los Gastos de Urbanización se deberá estar siempre a lo que establece el Título V, Capítulo II, Sección 1º 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 la Delegación Provincial 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



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 4DCF35D4CCD8E7C53547E4

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).

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 COMISIÓN



Firmado digitalmente en ALBACETE a 28-02-2022
por Lourdes Alonso Guervos
Cargo: Secretario/a Provincial

