



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/vms

**AYUNTAMIENTO DE VILLAMALEA**

**Pl. de la Iglesia, 5**

**ASUNTO:**

Rdo. Acuerdo Comisión.  
**Exp. PAU 3/21**

**02270 - VILLAMALEA (Albacete)**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de **13 de julio 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:

**2.1. VILLAMALEA. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL ÁREA DE REPARTO UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 1.**

La ponente comienza indicando que el municipio de Villamalea dispone como planeamiento general de un Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM) aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete en sesión celebrada el 29/01/2004 y señala, además, que ha sido objeto de varias modificaciones.

Manifiesta que, según la memoria del PAU, con el desarrollo del área de reparto UA1 de Villamalea se prevé la construcción de viviendas adosadas con el fin de continuar con la actividad urbana existente, dando solución al problema de habitabilidad existente en la zona, además de la obtención de zonas verdes, para así conectar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, así como suplementar infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir los niveles de calidad o capacidad de servicio existente o deseable.

Tras la exposición y de conformidad con la propuesta de la ponente, a la vista del expediente administrativo remitido por el Ayuntamiento y del informe técnico del Servicio, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, por unanimidad de los miembros presentes, acuerda 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, condicionado al complemento y subsanación, con anterioridad a la aprobación del PAU por parte del Ayuntamiento-Pleno, de los aspectos que se relacionan.

El Ayuntamiento de Villamalea deberá tener en cuenta los condicionantes señalados en los informes ya emitidos y por emitir por las diferentes administraciones y organismos afectados y deberán justificarse mediante los informes y certificados municipales que procedan ante la Consejería de Fomento con objeto de la solicitud de inscripción del PAU en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

**OBSERVACIONES:** Para garantizar el cumplimiento de la legislación urbanística vigente se deberán resolver las siguientes cuestiones:

a) RELATIVAS A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:



Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): CFB4F65936FA4B6C56EE2B

- La alternativa técnica remitida no está firmada en todos sus documentos ni diligenciada con la fecha de exposición pública. Deberá subsanarse.
- No consta 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 o se justificará que la mercantil promotora integra el 100% de la propiedad o se justificará que no es necesario.
- 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 deben ser recabados con carácter previo a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva del Programa (art. 81 RAE).
- No queda acreditada en el expediente la suficiencia de recursos hídricos, las infraestructuras hidráulicas previstas en el Proyecto de Urbanización ni la capacidad de depuración del municipio 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 tienen capacidad suficiente para el incremento de consumo generado por la actuación.
- Faltan informes de concertación, entre ellos, los de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Agencia del Agua y Confederación Hidrográfica del Júcar.

b) RELATIVAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

En relación a la red de abastecimiento de agua potable y riego:

- La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 mcda ni inferior a 18 mcda.
- Habrá bocas de riego cada 100 m en las aceras próximas a bordillo y en las zonas de paso de jardines
- Las canalizaciones estarán separadas de otras instalaciones de acuerdo a las separaciones horizontales y verticales establecidas en el anexo II de las NNUU del POM.
- Las conducciones de abastecimiento siempre quedarán por encima de las de alcantarillado.
- Se guardará la profundidad mínima de las tuberías con respecto a la acera y/o calzada.
- Deberá justificarse la demanda de abastecimiento de agua, el consumo diario y caudal punta.
- Deberá estar justificado el caudal de aguas residuales.
- Deberá justificarse la autorización de que la red podrá abastecer la solución y demanda propuesta.





En relación a la red de saneamiento y depuración, deberá justificarse:

- el trazado existente y/o propuesto porque no se ajusta a lo descrito en el POM.
- la profundidad de la red y dimensionamiento.
- la velocidad de evacuación.
- la no instalación de cámara de descarga.
- la instalación de imbornales para agua de lluvia y riego y su separación máxima.
- autorización del vertido a la red de alcantarillado y su cumplimiento.
- número y distribución de pozos (se proyectan más que lo previsto en el POM y el trazado y distribución no coincide).

En cuanto a la red de distribución eléctrica: Deberá justificarse:

- la demanda total de la actuación de acuerdo a la superficie y grado de electrificación descrito en el anexo II.
- la previsión de cargas no exceda de 50 KVA que justifique que no se haya previsto un local destinado a la instalación de un CT.

En cuanto al alumbrado exterior, deberá justificarse:

- la no instalación de dos circuitos para la iluminación nocturna restringida. (Se indica en el PU que para conseguir un ahorro energético del 50% se dotará las luminarias de equipos auxiliares de un regulador que disminuirá el flujo de la lámpara a la mitad).
- el nivel de iluminación, luminarias y lámparas de acuerdo al anexo II de las NNUU.

En cuanto a las telecomunicaciones, deberá justificarse:

- la descripción, en la documentación escrita, de las obras de telecomunicaciones de acuerdo al anexo II del POM.

c) PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA. Deberán quedar justificados los siguientes extremos:

- En relación al desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios, reiteradamente se afirma que los propietarios del 100% del suelo de la UA son los que han constituido la sociedad HICARHO INMOBILIARIO, S.L., a efectos de promover el desarrollo de la UA mediante gestión indirecta. Sin embargo, en la página 6 de la Memoria Justificativa se dice que *“dicha sociedad está compuesta por el 100% de los propietarios, siendo el resto propiedad del Ayuntamiento de Villamalea”*. Este extremo deberá aclararse pues no se aporta escritura pública de constitución de la mercantil promotora, debiendo quedar acreditada la disponibilidad de los terrenos.
- 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 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).

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

