

## TALLER DE TRABAJO

### *Proyecto de decreto del núcleo de población en suelo rústico en el urbanismo de Castilla La Mancha.*

**Consulta pública previa sobre un proyecto de decreto de modificación de distintos reglamentos en materia de urbanismo en el suelo rústico y para facilitar el desarrollo de pequeños municipios de nuestra región.**



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

El nuevo decreto se dirige a un doble objeto concurrente que tiene por principal protagonista a los pequeños municipios de nuestra Región, en el ánimo de facilitar las actuaciones que, en el seno de la materia de urbanismo, puedan plantearse en los mismos tomando en consideración sus especiales características y necesidades. Por un lado, se denota la necesidad de mejorar la regulación de la figura del núcleo de población actualmente consignada en el artículo 10 RSR ante las distintas interpretaciones que ha merecido ésta por parte de los distintos operadores jurídicos y cuya resolución casuística en ocasiones no ha resultado unívoca, como lo demuestra el caso resuelto por la Sentencia del TSJ Castilla-La Mancha, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Primera, de 29 de octubre de 2015 (recurso 119/2014)<sup>1</sup> respecto a un municipio de la provincia de Albacete. Por otro lado, se encuentra la realidad tan particular y compleja de las necesidades que en materia de urbanismo presentan los pequeños municipios de nuestra Región que carecen de todo instrumento de planeamiento general y que, por ello, ven dificultado en ciertos casos, el desarrollo de buena parte de las iniciativas de toda naturaleza que puedan plantearse en sus respectivos términos municipales.

Son varios los reglamentos en materia de urbanismo que deben modificarse en Castilla-La Mancha para que la tercera parte de sus pueblos, los de menor tamaño, puedan salvar las trabas que en muchas ocasiones encuentran para su desarrollo territorial y económico. Es una situación que la región arrastra desde hace muchos años y a la que ahora el Gobierno regional quiere aportar soluciones mediante un nuevo decreto de modificación urbanística en el suelo rústico, y cuyo texto de líneas generales se encuentra sometido a consulta pública previa.

Esta medida vendría a complementar otras acciones que mantienen objetivos similares, como la estrategia de Inversión Territorial Integrada (ITI) o la Ley de Estímulo de Zonas Prioritarias. La diferencia es que en este caso, hay un claro enfoque local y destinado exclusivamente al ámbito del urbanismo.



Actualmente, la normativa autonómica tiene como base el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), que también está en proceso de modificación y que procede del año 2010. Junto a esta norma hay varios decretos de reglamentos sobre suelo rústico y de regulación de competencias para la actividad urbanística. Pero ninguno de ellos ha dado soluciones a los pueblos más pequeños con sus particularidades en suelo rústico.

Por ello, uno de los principales objetivos es facilitarles actuaciones urbanísticas que puedan plantearse en los mismos tomando en consideración esas características y necesidades especiales. Concretamente, el nuevo decreto regulará la figura del núcleo de población que, en el caso de Castilla-La Mancha, ha llegado en ocasiones a los tribunales por no estar normalizado de forma unívoca.

## LA FIGURA DEL NÚCLEO DE POBLACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Respecto a esta regulación de la figura del núcleo de población en suelo rústico, el Gobierno castellano-manchego explica que el fallo judicial que sirve como referencia, si bien soluciona desde un punto de vista jurídico la cuestión planteada, sirve para denotar los distintos criterios interpretativos que ha habido respecto a esta cuestión. La pretensión es mejorar tal regulación para evitar que puedan producirse nuevas interpretaciones divergentes.

## MUCHOS PUEBLOS NO TIENEN UN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL URBANÍSTICO

En Castilla-La Mancha, todavía 291 de sus 919 municipios (lo que supone un porcentaje del 31,6%) carecen de un planeamiento general que ordene sus territorios desde un punto de vista urbanístico. Estos datos se traducen en una población afectada de 79.129 habitantes que, en el conjunto de la región, si bien no representan más de un 4,5 % sobre el total, “son merecedores de los desvelos de este gobierno”.



## CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE UN PROYECTO DE DECRETO DE MODIFICACIÓN DE DISTINTOS REGLAMENTOS EN MATERIA DE URBANISMO EN EL SUELO RÚSTICO Y PARA FACILITAR EL DESARROLLO DE PEQUEÑOS MUNICIPIOS DE NUESTRA REGIÓN.

De conformidad con lo previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, se establece que, con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma.

Asimismo, en el apartado primero del punto tercero del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 28 de febrero de 2017, por el que se adoptan medidas para habilitar la consulta pública previa en el procedimiento de elaboración normativa a través del Portal de Transparencia de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se establece que el órgano competente del impulso del procedimiento de elaboración de la disposición normativa será el responsable de determinar el contenido de la consulta pública previa, en el que, como mínimo, deberán figurar los siguientes extremos:

- a) Antecedentes de la norma (breve referencia a los antecedentes normativos).
- b) Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa de la nueva norma.
- c) Necesidad y oportunidad de su aprobación.
- d) Objetivos de la norma.
- e) Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este cuestionario, desde el 24 de noviembre de 2017 hasta el día 18 de



diciembre de 2017, a través del siguiente **buzón de correo electrónico:**  
[dgvu.fomento@jccm.es](mailto:dgvu.fomento@jccm.es)

Ello sin perjuicio de las medidas adicionales de participación a desarrollar en los sucesivos trámites, preceptivos o no, de la tramitación de la iniciativa normativa propuesta.

En cumplimiento de lo anterior, se plantea el siguiente cuestionario:

<b>Antecedentes de la norma</b>	<p>La normativa autonómica en materia de urbanismo viene encabezada por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, TrLOTAU, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 28 de mayo, y seguida por diversos desarrollos reglamentarios de, entre los cuales, los siguientes serían objeto de la presente iniciativa normativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, RSR.</li> <li>- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, RP.</li> <li>- Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.</li> </ul>
<b>Problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma</b>	<p>La presente iniciativa se dirige a un doble objeto concurrente que tiene por principal protagonista a los pequeños municipios de nuestra Región, en el ánimo de facilitar las actuaciones que, en el seno de la materia de urbanismo, puedan plantearse en los mismos tomando en consideración sus especiales características y necesidades.</p> <p>Por un lado, se denota la necesidad de mejorar la regulación de la figura del núcleo de población actualmente consignada en el artículo 10 RSR ante las distintas interpretaciones que ha merecido ésta por parte de los distintos operadores jurídicos y</p>



<p><b>Necesidad y oportunidad de su aprobación</b></p>	<p>cuya resolución casuística en ocasiones no ha resultado unívoca, como lo demuestra el caso resuelto por la Sentencia del TSJ Castilla-La Mancha, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Primera, de 29 de octubre de 2015 (recurso 119/2014)<sup>1</sup> respecto a un municipio de la provincia de Albacete.</p> <p>Por otro lado, se encuentra la realidad tan particular y compleja de las necesidades que en materia de urbanismo presentan los pequeños municipios de nuestra Región que carecen de todo instrumento de planeamiento general y que, por ello, ven dificultado en ciertos casos, el desarrollo de buena parte de las iniciativas de toda naturaleza que puedan plantearse en sus respectivos términos municipales.</p> <p>Finalmente, el Decreto 235/2010, de 10 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, tiene que ser objeto de la debida consideración a fin de recoger los cambios competenciales que en los distintos órganos autonómicos han sido introducidos por diversas innovaciones normativas ya en vigor, a la par que se ha de tratar de agilizar el funcionamiento y la coordinación de tales órganos en su labor diaria.</p>
<p><b>Necesidad y oportunidad de su aprobación</b></p>	<p>Respecto a la primera cuestión, relativa a la regulación de la figura del núcleo de población en suelo rústico, el fallo judicial de referencia, si bien soluciona -con corrección a nuestro juicio- desde un punto de vista jurídico la cuestión planteada, sirve para denotar los distintos criterios interpretativos que ha habido respecto a esta cuestión. En este sentido se pretende mejorar tal regulación para evitar que puedan producirse nuevas interpretaciones divergentes.</p> <p>Por lo que respecta a la segunda cuestión, hay que contar con que, en Castilla-La Mancha, todavía 291 de sus 919 municipios (lo que supone un</p>

<sup>1</sup> Se acompaña como Anexo 2.



porcentaje del 31,66 % sobre éstos), carecen de un planeamiento general que ordene sus territorios desde un punto de vista urbanístico. Estos datos se traducen en una población afectada de 79.129 habitantes que, en el conjunto de la Región, si bien no representan más de un 4,5 % sobre el total<sup>2</sup>, son merecedores de los desvelos de este gobierno Regional en orden a procurar, también en el seno de la materia urbanística, una respuesta adecuada a sus necesidades y demandas, más si se consideran las tan especiales circunstancias en que estas localidades mueven su desarrollo diario en el seno de amplios territorios de naturaleza rural, con una alta dispersión y una fuerte y constante pérdida de población, y donde las actividades en el medio natural cobran una importancia fundamental.

Esta carencia de instrumentos de planeamiento general vigente fuerza en estos municipios a reconducir sus iniciativas a instrumentos tan vetustos y ajenos al marco normativo vigente como son las Normas Subsidiarias Provinciales, que, por lo general, datan de los años 80 del pasado siglo. Por ello, y a fin de posibilitar pequeñas actuaciones en los núcleos urbanos de estos municipios, y sin perjuicio de su necesaria dotación de instrumentos de planeamiento general conforme a los dictados del TrLOTAU (para lo cual ya se prepara desde la Consejería de Fomento una convocatoria de ayudas a pequeños municipios a fin de que puedan abordar los trabajos correspondientes), se hace preciso el proporcionar, desde la norma reglamentaria, una normativa acorde a la ya vigente y que sirva para atender las diferentes necesidades actuales y diarias que presentan este tipo de municipios.

La tercera propuesta responde a cuestiones obvias de mejora del texto normativo, recogiendo innovaciones ya producidas por otras ya vigentes, y a la par trata de mejorar la coordinación y ejecución de las competencias de diversos órganos autonómicos, principalmente en lo que respecta a las Comisiones Provinciales y a la Regional de

<sup>2</sup> Ver tabla adjunta, Anexo 1.



	<p>Ordenación del Territorio y Urbanismo, procurando intensificar y optimizar la labor que ya realizan.</p>
<p><b>Objetivos de la norma</b></p>	<p>Los objetivos de la norma, apuntados ya en los apartados anteriores, no son otros que lograr una mejor regulación de la figura del núcleo de población en suelo rústico; regular el régimen jurídico urbanístico de municipios sin ningún instrumento de planeamiento general hasta que el momento en que se doten del mismo; y recoger las innovaciones producidas en el orden competencial de los distintos órganos autonómicos en materia de urbanismo, procurando a su vez mejorar el funcionamiento de los mismos.</p>
<p><b>Posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias</b></p>	<p>Las materia que son objeto de la situación descrita encuentran su regulación en la normativa urbanística referida, por lo que, para su mejora, se hace precisa la innovación de ésta, lo que se plantea en forma de un Decreto autonómico que comprenda las tres líneas de acción descritas.</p>



## Anexo 1

### Relación de municipios sin instrumento de planeamiento general

#### Porcentajes a nivel regional

PROVINCIA	MUNICIPIOS	PADRÓN 2012 (HAB)	SUP. MUNIC. (KM2)
ALBACETE	9	6.776	927
CIUDAD REAL	10	17.057	2395
CUENCA	93	18291	4695
GUADALAJARA	129	9.021	4511,6
TOLEDO	50	41.580	2.864,00
<b>Total</b>	<b>291</b>	<b>92.725</b>	<b>15.392,60</b>
	31,66%	4,54%	19,37%

#### Porcentajes a nivel provincial

<b>TOTAL ALBACETE</b>	<b>87</b>	<b>391.505</b>	<b>14.924,00</b>
<b>TOTAL S.P. ALBACETE</b>	<b>9</b>	<b>6.776</b>	<b>927,00</b>
	10,34%	1,73%	6,21%
<b>TOTAL CIUDAD REAL</b>	<b>102</b>	<b>503.786</b>	<b>19.813,00</b>
<b>TOTAL S.P. CIUDAD REAL</b>	<b>10</b>	<b>17.057</b>	<b>2.395,00</b>
	9,80%	3,39%	12,09%
<b>TOTAL CUENCA</b>	<b>238</b>	<b>201.912</b>	<b>17.141,00</b>
<b>TOTAL S.P. CUENCA</b>	<b>93</b>	<b>18.291</b>	<b>4.695,00</b>
	39,08%	9,06%	27,39%
<b>TOTAL GUADALAJARA</b>	<b>288</b>	<b>255.505</b>	<b>12.167,00</b>
<b>TOTAL S.P. GUADALAJARA</b>	<b>129</b>	<b>9.021</b>	<b>4.511,60</b>
	44,79%	3,53%	37,08%
<b>TOTAL TOLEDO</b>	<b>204</b>	<b>687.671</b>	<b>15.369,00</b>
<b>TOTAL S.P. TOLEDO</b>	<b>50</b>	<b>41.580</b>	<b>2.864,00</b>
	24,51%	6,05%	18,63%



## Anexo 2

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección Primera, de 29 de octubre de 2015 (recurso 119/2014)



# CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CASTILLA LA MANCHA.





## Índice

### ¿QUÉ APRENDERÁ?

#### PARTE PRIMERA.

El urbanismo de Castilla-La Mancha.

#### Capítulo 1. El régimen urbanístico en Castilla-La Mancha.

##### 1. 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

Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas.

- Se modifica la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para introducir nuevas figuras, como es el aprovechamiento preexistente, para agilizar los instrumentos de planeamiento de los municipios, o el concepto de complejo inmobiliario.

Ley 1/2013, de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha. Modificación 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

Ley 8/2014, de 20 de noviembre. Modificación 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.

##### 2. Reglamentos urbanísticos de Castilla la Mancha.

Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Reglamento Suelo Rústico refundido. Decreto 242/2004. Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, texto refundido con el Decreto 177/2010 de Modificación del Reglamento de Suelo Rústico.

Reglamento de Planeamiento. Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

##### 3. Normativa complementaria.

Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Orden de 1 de febrero de 2016 de modificación de la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Orden de 31 de marzo de 2003. Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. ITP Suelo Rústico. Norma Técnica de Planeamiento. Decreto 178/2010. Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

Catálogos de suelo residencial. Decreto 87/1993 sobre Catálogos de suelo de uso residencial, modificado por D 58/1994.

#### TALLER DE TRABAJO

##### Proyecto de decreto del núcleo de población en suelo rústico en el urbanismo de Castilla La Mancha.

Consulta pública previa sobre un proyecto de decreto de modificación de distintos reglamentos en materia de urbanismo en el suelo rústico y para facilitar el desarrollo de pequeños municipios de nuestra región.

#### Capítulo 2. Órganos, organismos y entidades con competencia urbanística y territorial.

##### 1. Órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación del territorio y urbanismo



Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. El Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.
3. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
4. Las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
5. Comisiones de Concertación Interadministrativa.
6. Atribuciones de los órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
7. Competencias de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
8. Competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
9. Competencias de las Comisiones de Concertación Interadministrativa.

## PARTE SEGUNDA.

Planeamiento en Castilla la Mancha.

### Capítulo 3. Instrumentos de la ordenación territorial.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio.
2. Los Planes e Instrumentos Supramunicipales.
  - a. Los Planes de Ordenación del Territorio.
  - b. El Plan de Ordenación del Territorio de Castilla-La Mancha (POT “Castilla-La Mancha”).
  - c. Proyectos de Singular Interés (PSI).
    - Documentación de los Proyectos de Singular Interés (PSI)
3. Planes de Ordenación Municipal (POM).
  - a. Memoria informativa y justificativa.
    1. Memoria informativa.
    2. Memoria justificativa.
  - b. Planos de información
  - c. Normas urbanísticas
    - Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbano (SU)
    - Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbanizable (SUB)
  - d. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y Catálogo de suelo residencial público que formen parte del Plan de Ordenación Municipal (POM)
    - Documentación del catálogo de suelo residencial público.
  - e. Planos de ordenación del Plan de Ordenación Municipal (POM).
    - Determinaciones de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU))
4. Planes Parciales
  - a. Memoria informativa y justificativa
  - b. Planos de información
  - c. Normas urbanísticas
  - d. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme parte de los Planes Parciales (PP)
  - e. Planos de ordenación
    - Documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora (PPM)
5. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos
  - Relación de los Catálogos con otros instrumentos de ordenación urbanística (OU)
  - Determinaciones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT)
  - Ordenación estructural (OE) y detallada (OD) de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT)
  - Documentación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT)



Registro de bienes y espacios catalogados

## 6. Estudios de Detalle

Documentación de los estudios de detalle.

## 7. Planes Especiales

Documentos de los Planes Especiales (PE)

## 8. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI)

Planos de información

Normas urbanísticas

Planos de ordenación

Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM)

## 9. Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización

## 10. Proyectos de Urbanización (PU).

Clases de Proyectos de Urbanización (PU)

Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU)

Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU)

### TALLER DE TRABAJO

**La declaración de interés regional (DIR) en el urbanismo de Castilla la Mancha.**

### TALLER DE TRABAJO

**Proyectos de singular interés (PSI) en el urbanismo de Castilla la Mancha.**

#### 1. Concepto. Proyectos de singular interés (PSI)

#### 2. Determinaciones.

- a. Justificación de su interés y fundamentación en su caso de la utilidad pública o el interés social.
- b. Localización de las obras a realizar y delimitación de ámbito y terrenos afectados.
- c. Administración pública, entidad o persona promotora del proyecto.
- d. Memoria y descripción detallada.
- e. Plazos de inicio y terminación de las obras.
- f. Estudio económico financiero.
- g. Forma de gestión.
- h. Estudio de impacto ambiental.
- i. Conformidad a la ordenación urbanística en vigor.
- j. Obligaciones asumidas por el promotor.
- k. Garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el promotor.
- l. Otras determinaciones.

### TALLER DE TRABAJO

**Planeamiento urbanístico en Castilla La Mancha**

#### 1. Clases de planes.

Planes de Ordenación Municipal.

(Art. 24 TRLOTAU y 37 a 49 Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

Planes de Delimitación del Suelo Urbano

(Art. 25 TRLOTAU y 50 a 52 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

Planes Parciales

(Art. 26 TRLOTAU y 53 a 64 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

(Art. 27 TRLOTAU y 65 a 71 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)



Estudios de Detalle

(Art. 28 TRLOTAU y 72 a 75 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

Planes Especiales

(Art. 29 TRLOTAU y 76 a 84 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

Planes Especiales de Reforma Interior

(Arts. 85 a 96 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)

## **2. Estándares mínimos**

### **3. Formación y aprobación de los planes de urbanismo.**

a. Documentación

Memoria

Informe de sostenibilidad económica

Análisis y propuestas relativos a ordenación del tráfico, movilidad y transporte colectivo.

Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental.

Los planos y la documentación gráfica

b. Fase de Aprobación de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de delimitación de suelo urbano, determinados Planes especiales y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

### **4. Planes Parciales y Planes Especiales.**

### **5. Vigencia, modificación y revisión de los Planes.**

#### **TALLER DE TRABAJO.**

**Esquemas relativos a la documentación según el tipo de planeamiento.**

**Documentación exigible a los planes especiales de reforma interior con carácter general en Castilla la Mancha.**

**Documentación exigible a los planes especiales de reforma interior que modifiquen la ordenación prevista por los planes de ordenación municipal en Castilla la Mancha.**

**Documentación exigible a los estudios de detalle en Castilla la Mancha.**

**Documentación exigible a los catálogos de bienes y espacios protegidos en Castilla la Mancha.**

**Documentación de los planes especiales con carácter general en Castilla la Mancha.**

**Documentación exigible a los planes parciales en Castilla la Mancha.**

**Documentación de los proyectos de singular interés en Castilla la Mancha.**

**Documentación de los planes (en general) en Castilla la Mancha.**

**Determinaciones que han de contener los proyectos de singular interés en Castilla la Mancha.**

**Determinaciones que han de contener los planes parciales en Castilla la Mancha.**

**Determinaciones que han de contener los planes de ordenación municipal en Castilla la Mancha.**

**Determinaciones que han de contener los planes de delimitación de suelo urbano en Castilla la Mancha.**

**Determinaciones que han de contener los estudios de detalle en Castilla la Mancha.**

#### **TALLER DE TRABAJO**

**Caso real. Estudio de detalle en Castilla la Mancha.**

### **1. Memoria**

Antecedentes



Justificación de la necesidad y conveniencia del E.D.

Características generales (ámbito, situación actual, determinaciones del planeamiento).

Justificación de la procedencia de la solución adoptada (determinaciones y estudio comparativo)

## **2. Documentación gráfica.**

Planos de información (situación emplazamiento, descripción catastrales, información determinaciones).

Planos de las nuevas determinaciones (propuesta de alineación anterior, superposición de la propuesta y condiciones generales y ordenación resultante).

## **TALLER DE TRABAJO**

**Formularios de todos los trámites de tramitación del procedimiento del estudio de detalle en Castilla La Mancha.**

**1. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía.**

**2. Iniciativa de oficio: informe de secretaría.**

**3. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía.**

**4. Iniciativa de oficio: diligencia de recepción del proyecto del estudio de detalle.**

**5. Iniciativa particular: providencia de alcaldía.**

**6. Iniciativa particular: informe de secretaría.**

**7. Iniciativa particular: informe técnico.**

**8. Resolución de alcaldía de aprobación inicial y exposición al público.**

**9. Oficio de remisión al diario oficial de Castilla-La Mancha y al periódico.**

**10. Anuncio en el diario oficial de Castilla-La Mancha y en el periódico.**

**11. Certificado de secretaría sobre las alegaciones presentadas.**

**12. Providencia de alcaldía.**

**13. Informe de los servicios técnicos municipales y del equipo redactor.**

**14. Solicitud de informe a la comisión provincial de urbanismo (supuesto de municipios de menos de 10 000 habitantes de derecho).**

**15. Diligencia de recepción del informe técnico-jurídico de la comisión provincial de urbanismo (supuesto de municipios de menos de 10 000 habitantes de derecho).**

**16. Informe-propuesta de secretaría.**

**17. Dictamen de la comisión informativa.**

**18. Acuerdo del pleno de aprobación definitiva.**

**19. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia y al diario oficial de Castilla-La Mancha.**

**20. Anuncio en el boletín oficial de la provincia y en el diario oficial de Castilla-La Mancha.**

**21. Oficio de remisión a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para su depósito.**

## **PARTE TERCERA**

**Tipificación del suelo en Castilla la Mancha.**

### **Capítulo 4. Tipología del suelo.**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



1. La clasificación urbanística del suelo.
2. Clases de suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR).
3. Suelo urbano (SU)
4. Suelo urbanizable (SUB)
  - a. Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).
  - b. El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora
5. Suelo rústico (SR)

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Clases de suelo en el urbanismo de Castilla la Mancha.**

#### **1. Clasificación del suelo en municipios con Plan de Ordenación Municipal.**

- El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.
- El suelo urbanizable en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.
- El suelo rústico en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.

#### **2. La clasificación del suelo en Municipios sin Plan de Ordenación Municipal.**

## **PARTE CUARTA.**

### **Licencias urbanísticas.**

#### **Capítulo 5. Licencias urbanísticas.**

1. Licencias urbanísticas.
2. Silencio administrativo positivo
3. Tipos de actos sujetos a licencia urbanística.
  - a. Actos sujetos
  - b. Actos no sujetos
4. Procedimiento del otorgamiento de licencias de obras.

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.**

1. Tipología de licencias urbanísticas.
2. Órgano competente.
3. Procedimiento general.
4. Resolución.
5. La licencia de obras.
  - a. Actos sujetos a la obtención de licencia.
  - b. Procedimiento específico de otorgamiento de la licencia de obras.
6. El contenido de las licencias. Plazo máximo de ejecución.
  7. Licencia de usos y actividades.
    - a. Actos sujetos a la obtención de licencia.
    - b. Procedimiento para la concesión.
    - c. El contenido de las licencias. Impacto ambiental.
    - d. Comunicaciones Previas
    - e. Procedimiento.



## 8. Otras licencias de actividad

- a. Autorización Ambiental Integrada.
- b. Autorización para los establecimientos y espectáculos públicos.

### **TALLER DE TRABAJO.**

**Formularios específicos de licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.**

**Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Castilla La Mancha**

**Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias documentales en la solicitud de licencia en Castilla La Mancha.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Modelo real de solicitud de licencia urbanística obra mayor. Ayuntamiento de Toledo.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**Formulario de declaración responsable de obra menor en Castilla la Mancha.**

### **PARTE QUINTA.**

**Ejecución del planeamiento en Castilla la Mancha.**

### **Capítulo 6. Ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.**

1. Ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.
2. Gestión directa administrativa o por delegación.
3. Gestión indirecta.

### **TALLER DE TRABAJO**

#### **Gestión urbanística**

#### **1. Equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.**

- a. Fase de Planificación.
  - Áreas de Reparto (artículo 70 TRLOTAU)
    - En Suelo Urbano Consolidado
    - En Suelo Urbano No Consolidado
    - En Suelo Urbanizable
  - Aprovechamiento-Tipo (o Medio)
  - Aprovechamiento Privativo
- b. Fase de ejecución.
  - Parcelaciones (artículo 89 TRLOTAU)
  - Reparcelaciones (artículo 92 TRLOTAU)
  - Indemnizaciones

#### **2. Ejecución del planeamiento**

- a. Realización de actividades urbanizadoras.
- b. Ejecución de los sistemas generales: se trata de la realización de las obras de ajardinamiento, arbolado, adorno de calles y jardines y construcción de los edificios públicos correspondientes.
- c. Ejecución de actuaciones edificatorias

#### **3. Gestión directa o gestión indirecta. Los Sistemas de Ejecución de las actividades urbanizadoras.**

- Gestión Directa por la administración
- Gestión Indirecta por el agente urbanizador.



#### 4. Convenios urbanísticos.

### **Capítulo 7. Convenios urbanísticos.**

Los convenios urbanísticos en Castilla la Mancha.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Los convenios urbanísticos conforme al Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1. Los convenios urbanísticos con particulares.
2. El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios urbanísticos con particulares.
3. La naturaleza y la publicidad de los convenios urbanísticos con particulares.

### **Capítulo 8. La reparcelación**

1. La reparcelación urbanística en Castilla la Mancha.
2. Concepto de reparcelación.
3. La reparcelación económica.
4. La reparcelación voluntaria y la forzosa.

### **Capítulo 9. Los programas de actuación urbanizadora (PAU).**

1. Los programas de actuación urbanizadora (PAU).  
Disposición transitoria cuarta «Suspensión temporal de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora» de la Ley 8/2014, 20 noviembre.
2. Contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU)
3. ¿Quién puede formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora (PAU)?
4. Los Proyectos de Urbanización.

#### **TALLER DE TRABAJO**

Los Programas de Actuación Urbanizadora conforme al Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

1. Definición, objetos y funciones de los Programas de Actuación Urbanizadora
2. Funciones básicas de los Programas de Actuación Urbanizadora
3. Contenido y documentación de los Programas de Actuación Urbanizadora
4. Tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora
  - a. Iniciativa de los Programas de Actuación Urbanizadora
  - b. Obtención de información previa y publicidad de las actuaciones para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora
5. Procedimiento para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa
  - a. Iniciación del procedimiento



- b. Información pública y audiencia
- c. Informes de órganos administrativos
- d. Aprobación del Programa en el régimen de gestión directa
- e. Programas promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

## **TALLER DE TRABAJO**

**Expediente resolutorio de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora en Castilla La Mancha.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Programa de actuación urbanizadora en Castilla la Mancha. Alternativa técnica : ordenación detallada.**

### **1. Antecedentes**

### **2. Legislación de aplicación**

#### **2.1. El PAU en LA L.O.T.A.U.**

#### **2.2. Tramitación de PAU**

#### **2.3. Aprobación y adjudicación del PAU**

#### **2.4. La adjudicación preferente**

### **3. Determinaciones del p.g.**

### **4. Urbanística**

#### **4.1 . Situación y superficie**

#### **4.2. Geología**

#### **4.3. Topografía**

#### **4.4. Usos, edificaciones e infraestructuras**

#### **4.5. Situación de la propiedad del suelo 5. Alternativa técnica. Ordenación detallada**

#### **5.1 . Delimitación**

#### **5.2. Forma de gestión**

#### **5.3. Objetivos**

#### **5.4. Asunción de la ordenación detallada**

### **A. Estructura**

#### **B. Reordenación manzanas**

#### **C. Reordenación zonas verdes**

#### **5.5 . Cuadro comparativo ficha plan general**

#### **5.6. Ordenación y zonificación**

#### **5.7. Alineaciones**

#### **A. Perfiles transversales**

#### **B. Perfiles longitudinales**



5.8. Aprovechamiento

5.9. Cesiones gratuitas

5.10. Derechos propietarios de terrenos

## **TALLER DE TRABAJO**

Formularios específicos para adjudicación de un PAU de iniciativa particular en Castilla la Mancha.

1. Providencia de alcaldía.

2. Informe de secretaría.

3. Informe de los servicios técnicos municipales.

4. Resolución de alcaldía de exposición al público.

5. Aviso a titulares de derechos afectados.

6. Oficio de remisión al diario oficial de Castilla-La Mancha y al periódico.

7. Anuncio en el diario oficial de Castilla-La Mancha y en el periódico

8. Certificado de secretaría sobre las alegaciones presentadas.

9. Certificado de secretaría de las alternativas técnicas presentadas.

10. Certificado de secretaría de las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio urbanístico presentadas.

11. Acta de apertura de plicas.

12. Informe de los servicios técnicos sobre las alegaciones.

13. Informe de los servicios técnicos sobre las alternativas técnicas presentadas.

14. Informe de los servicios técnicos sobre las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios urbanísticos.

15. Informe-propuesta de secretaría.

16. Dictamen de la comisión informativa.

17. Acuerdo del pleno.

18. Solicitud de informe a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

19. Diligencia de recepción del informe de la consejería.

20. Informe-propuesta de secretaría.

21. Dictamen de la comisión informativa.

22. Acuerdo del pleno de aprobación y adjudicación del programa de actuación urbanizadora.

23. Oficio de remisión al registro administrativo de programas de actuación urbanizadora y de agrupaciones de interés urbanístico.

24. Oficio de remisión al diario oficial de Castilla-La Mancha.

25. Anuncio en el diario oficial de castilla-la mancha del acuerdo de aprobación definitiva.



26. Anuncio en el diario oficial de Castilla-La Mancha del texto del convenio urbanístico.

27. Oficio de remisión a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

## **TALLER DE TRABAJO**

Formularios específicos de urbanización en Castilla la Mancha.

### **A. APROBACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS.**

1. Providencia de alcaldía.
2. Informe de secretaría.
3. Informe de los servicios técnicos municipales.
4. Resolución de alcaldía.
5. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia.
6. Anuncio en el boletín oficial de la provincia.
7. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización.

### **B. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS.**

1. Iniciativa particular: providencia de alcaldía.
2. Iniciativa particular: informe de secretaría.
3. Iniciativa particular: informe de los servicios técnicos municipales.
4. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía.
5. Iniciativa de oficio: informe de secretaría.
6. Iniciativa de oficio: diligencia.
7. Resolución de alcaldía de aprobación inicial.
8. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia.
9. Anuncio en el boletín oficial de la provincia.
10. Comunicación a los propietarios afectados.
11. Certificado de secretaría de las alegaciones presentadas.
12. Informe técnico sobre las alegaciones.
13. Informe-propuesta de secretaría.
14. Resolución de alcaldía de aprobación definitiva.
15. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización.
16. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia.
17. Anuncio en el boletín oficial de la provincia.

## **TALLER DE TRABAJO**

Formularios específicos de tramitación completa de expedientes en Castilla la Mancha.

### **A. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



1. Providencia de alcaldía.
2. Informe de secretaría.
3. Informe de los servicios técnicos municipales.
4. Resolución de alcaldía.
5. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia.
6. Anuncio en el boletín oficial de la provincia.
7. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización.

## **B. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS**

1. Iniciativa particular: providencia de alcaldía.
2. Iniciativa particular: informe de secretaría.
3. Iniciativa particular: informe de los servicios técnicos municipales.
4. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía.
5. Iniciativa de oficio: informe de secretaría.
6. Iniciativa de oficio: diligencia.
7. Resolución de alcaldía de aprobación inicial
8. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia.
9. Anuncio en el boletín oficial de la provincia.
10. Comunicación a los propietarios afectados.
11. Certificado de secretaría de las alegaciones presentadas.
12. Informe técnico sobre las alegaciones.
13. Informe-propuesta de secretaría.
14. Resolución de alcaldía de aprobación definitiva.
15. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización.
16. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia.
17. Anuncio en el boletín oficial de la provincia.

## **Capítulo 10. El agente urbanizador.**

1. **La gestión directa de la actuación urbanizadora.**
  - a. El urbanizador como agente gestor por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora
  - b. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
  - c. La retribución del urbanizador
  - e. La tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta
  - f. La simplificación del procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular
  - g. La aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.



- i. Criterios de elección de la alternativa técnica y proposición jurídico-económica de un Programa de Actuación Urbanizadora de gestión indirecta
- j. El registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico

## **2. La ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora.**

### **TALLER DE TRABAJO**

**En agente urbanizador conforme al Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

- 1. El procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.**
- 2. Bases para la formulación de Programas de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador.**
- 3. Información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas en el procedimiento ordinario.**
- 4. Prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas técnicas.**
- 5. Presentación de proposiciones jurídico-económicas.**
- 6. Apertura de plicas**
- 7. Gestión Indirecta Procedimiento simplificado o de impulso particular.**
  - a. Utilización del procedimiento simplificado o de impulso particular
  - b. Las prórrogas para la presentación de alternativas en el procedimiento simplificado o de impulso particular
- 8. Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar en régimen de gestión indirecta**
- 9. Plazo para la aprobación municipal de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta**
- 10. Aprobación condicionada**
- 11. Criterios de adjudicación**
- 12. Formalización de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora**
- 13. Derecho de reintegro y derecho de subrogación**
- 14. Cesión de la condición de urbanizador**
- 15. Notificación a las personas interesadas, publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora**
  - a. Notificación a las personas interesadas del acuerdo de aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora
  - b. Publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora
- 16. Ejecución de Programas de Actuación Urbanizadora por urbanizador**
  - a. Regulación de las actuaciones del urbanizador
  - b. Contratación de prestaciones accesorias
- 17. Contratación y ejecución de las obras de urbanización**
- 18. Acta de replanteo**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



## 19. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias

- a. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias. Formas de retribución
- b. Prerrogativas y facultades del urbanizador
- c. Derechos de los propietarios.
- d. Pago mediante la cesión de terrenos edificables
- e. Pago mediante cuotas de urbanización
- f. Retasación de gastos de urbanización.
- g. Garantías a prestar por el urbanizador a los propietarios.

## 20. Responsabilidad del urbanizador

## 21. Terminación de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora y resolución de la adjudicación.

- a. Causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora
- b. Compensación a las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Urbanizadora.
- c. Consecuencias de la resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

## TALLER DE TRABAJO

### Caso real: Bases para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora y nombramiento de agente urbanizador en Castilla La Mancha.

Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

#### BASE I. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LAS BASES

#### BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.

#### BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

#### BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.

#### BASE V. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS Y DE LAS PROPOSICIONES ECONÓMICAS.

#### BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.

#### BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.

#### BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA.

#### BASE IX. FECHA Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS

#### BASE X. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

#### BASE XI. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS (SOBRE A) Y DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES

#### BASE XII. AVISO A LOS AFECTADOS

#### BASE XIII PRESENTACIÓN DE PLICAS

#### BASE XIV. APERTURA DE PLICAS.

#### BASE XV. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

#### BASE XVI. DERECHO DE REINTEGRO Y DE SUBROGACIÓN.

#### BASE XVII. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN.



**BASE XVIII. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL AGENTE URBANIZADOR.**

**BASE XIX. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.**

**BASE XX. PENALIZACIONES.**

**BASE XXI. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.**

**BASE XXII. RESOLUCIÓN.**

**BASE XXIII. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.**

**BASE XXIV. JURISDICCIÓN COMPETENTE.**

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Caso real. Modelo de liquidación resolución adjudicación Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) tras alegaciones del agente urbanizador.**

Artículo 118.7 TRLOTAU al regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios establece: "7. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquellos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella".

## **TALLER DE TRABAJO**

### **Caso real. Expediente de suspensión o prórroga del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del plan de ordenación municipal.**

## **Capítulo 11. El agente edificador y el deber de edificar en Castilla la Mancha.**

- 1. Derecho y deber de edificar**
- 2. Incumplimiento del deber de edificar.**
- 3. El agente edificador: sustitución del propietario incumplidor.**
  - a. Convocatoria de concurso por la administración.
  - b. Convocatoria de concurso mediando instancia de interesado
  - c. Relaciones entre la administración, el adjudicatario y la propiedad.
  - d. Incumplimiento por el adjudicatario del concurso

## **Capítulo 12. Las Agrupaciones de interés urbanístico en Castilla La Mancha.**

- 1. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en Castilla La Mancha.**
- 2. Inscripción en el correspondiente Registro Administrativo de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Procedimiento de inscripción en el registro administrativo de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras de conservación de Castilla la Mancha.**

## **PARTE SEXTA.**

**La ruina urbanística en Castilla la Mancha.**

## **Capítulo 13. La ruina urbanística en Castilla la Mancha.**

- 1. Ruina urbanística.**



**2. Expediente de declaración de ruina.**

**3. Clases de ruina.**

- a. Ruina parcial
- b. Ruina total

**4. Efectos de la declaración de ruina**

**TALLER DE TRABAJO**

**Ordenes de ejecución y ruina en Castilla la Mancha.**

(Artículos 137 del TR y 63 del Decreto 34/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística).

**TALLER DE TRABAJO**

**La declaración del estado de ruina en Castilla la Mancha.**

**PARTE SÉPTIMA.**

**Disciplina urbanística.**

**Capítulo 14. Disciplina urbanística.**

- 1. Actuaciones clandestinas**
- 2. Actuaciones ilegales. Procedimiento de legalización.**
- 3. Medidas cautelares.**

**TALLER DE TRABAJO.**

**Disciplina Urbanística y legalizaciones.**

**TALLER DE TRABAJO**

**Viviendas ilegales. La Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo.**

**TALLER DE TRABAJO**

**Garantías y protección de la Ordenación Territorial y Urbanística en Castilla la Mancha.**

**TALLER DE TRABAJO**

**Infracciones y sanciones administrativas en Castilla la Mancha.**

**Capítulo 15. Sanciones urbanísticas en Castilla la Mancha.**

**TALLER DE TRABAJO.**

**Esquemas del proceso sancionador urbanístico en Castilla la Mancha.**

**TALLER DE TRABAJO.**

**Formularios específicos del procedimiento sancionador en Castilla la Mancha.**

**Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración en Castilla-La Mancha**

**Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Castilla La Mancha**



Incoación de procedimiento revisión de una licencia en Castilla La Mancha.

Resolución final de expediente de declaración de ruina en Castilla La Mancha

Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Castilla La Mancha

Inicio del expediente de ruina en Castilla La Mancha

Orden de ejecución de obras en Castilla La Mancha

Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Castilla La Mancha

Resolución sancionadora de alcaldía en Castilla La Mancha

Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución en Castilla La Mancha

Propuesta de resolución en Castilla La Mancha

Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional en procedimiento sancionador en Castilla La Mancha.

Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador en Castilla-La Mancha

Resolución de inicio de expediente sancionador en Castilla La Mancha

## **PARTE OCTAVA**

Formularios.

### **A. REPARCELACIÓN FORZOSA**

**1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa**

**2. El procedimiento de reparcelación Forzosa**

- a. Providencia de alcaldía
- b. Informe de secretaría
- c. Providencia de alcaldía
- d. Publicaciones.
- e. Notificaciones y certificaciones.
- f. Providencias.
- g. Resolución.
- h. Publicaciones.
- i. Informes Técnicos.

### **MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.**

**1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3.
- d. Modelo 4.

**2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.**

**3. Notificación a los interesados.**

**4. Anuncio.**

**5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.**



- 6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas**
- 7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).**
- 8. Incoación a iniciativa privada: Edicto**
- 9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable**
  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
  - c. Modelo 3.
  - d. Modelo 4.
- 10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación**
  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
- 11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación**
- 12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación**

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación

  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
- 13. Proyecto de Reparcelación**

Modelo 1  
Modelo 2.
- 14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo**
- 15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.**
- 16. Expediente de normalización de fincas**
- 17. Apertura del trámite de información pública**
  - a. Modelo 1
  - b. Modelo 2
- 18. Certificación del resultado del trámite de información pública**
- 19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal**
  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
- 20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración**
- 21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.**
  - a. Modelo 1.
  - b. Modelo 2.
- 22. Anuncio de aprobación inicial.**
- 23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados**
- 24. Certificación del resultado del trámite de información pública**
- 25. Tramitación de las alegaciones.**
- 26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.**



- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.**

**28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria**

**30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación**

**31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación**

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

**32. Anuncio de la aprobación definitiva.**

- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

**33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación**

**34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva**

**35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación**

**36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización**

**37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación**

- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad
- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

**38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita**

**39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación**

**40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación**

**41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad**

**42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.**

**43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua**

**44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .**

**45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.**

## ***B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.***

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



## **1. Expediente administrativo del proyecto de compensación**

- a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.
- b. Escrito del propietario único
- c. Actuación municipal
- d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- e. Información pública y notificación a los propietarios.
- f. Adhesión a la Junta de Compensación.
- g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta
- i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación
- j. Informe técnico
- k. Informe jurídico
- l. Aprobación inicial.
- m. Información pública y audiencia de los propietarios
- n. Aprobación definitiva
- ñ. Supuestos especiales.

## **2. Proyecto de Compensación.**

- a. Formulario de Proyecto de compensación

### **I.- BASES LEGALES**

### **II.-PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA**

### **III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES**

### **IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .**

### **V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE**

### **VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES**

### **VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS**

### **VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

### **IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN**

### **X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA**

### **XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA**

### **XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO**

### **XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

### **XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN**

- b. Modelo 2.

### **Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos**

### **Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo**

### **Parcelas resultantes**



**Gastos de urbanización. Estimación del coste.**

**Cuenta de liquidación provisional**

c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación

**I.- BASES LEGALES**

**II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA**

**III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES**

**IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO**

**V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE**

**VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES**

**VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS**

**VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

**IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN**

**X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO**

**XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA**

**XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO**

**XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL**

d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación

**COMENTARIOS PRÁCTICOS.**

**JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.**

**3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.**

**4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación**

**5. Estatutos de la junta de compensación.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

**6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3 (con urbanizador).

**7. La inscripción registral de la junta.**

- a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación
- b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.
- c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.

**8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación**

**9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento**



## 10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización

### **ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.**

- A) Formulación del proyecto de compensación.
- B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.
- C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.
- D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.
- E) Informe de los servicios técnicos municipales.
- F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación.
- H) Formalización del Proyecto de Compensación.
- I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.

### **C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.**

- 1. Estatutos de la Entidad de Conservación
- 2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad
- 3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.
- 4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria
- 5. Información pública: Anuncio.
- 6. Certificación del secretario
- 7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)
- 8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)
- 9. Notificaciones a interesados.
- 10. Anuncio público.
- 11. La asamblea constituyente
- 12. Adhesión a la entidad
- 13. Acta de constitución
- 14. Escritura de constitución.
- 14. Ratificación de la constitución de la entidad
- 15. Acuerdo de disolución de la entidad
- 16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente
- 17. Requerimiento de las cesiones obligatorias

### **D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA**

- 1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.
- 2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios
- 3. Dictamen jurídico.



4. Aprobación inicial.
5. Anuncios.
6. Aprobación definitiva.
7. Requisitos administrativos.

#### ***E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.***

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio
2. Descripción del bien expropiado
3. Descripción de un edificio expropiado
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado
6. Hoja de aprecio de la administración
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo
9. Propuesta de adquisición
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta
11. Modelo de convenio

#### ***FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.***

#### ***F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.***

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.



14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria

15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU

16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU

17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.

18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.

19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

## **G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS**

1. Providencia de alcaldía

2. Informe de secretaría

3. Textos preliminares y diligencias.

4. Publicidad.

5. Alegaciones.

6. Informes técnicos.

7. Textos finales de convenios. Modelo.

8. Diligencias finales.

9. Informes y dictámenes.

10. Acuerdo plenario.

## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **El régimen urbanístico en Castilla La Mancha.**
- **El Plan de Ordenación del Territorio de Castilla-La Mancha (POT “Castilla-La Mancha”).**
- **Proyectos de Singular Interés (PSI).**
- **Estudio de detalle en Castilla la Mancha.**
- **Licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.**
- **Ejecución del planeamiento en Castilla la Mancha.**
- **Los convenios urbanísticos en Castilla la Mancha.**
- **Los programas de actuación urbanizadora (PAU).**
- **En agente urbanizador en Castilla la Mancha.**

## PARTE PRIMERA.

*El urbanismo de Castilla-La Mancha.*

### Capítulo 1. El régimen urbanístico en Castilla-La Mancha.



***1. 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***