

REFORMA DE LOS REGLAMENTOS URBANÍSTICOS DE CASTILLA LA MANCHA



- 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.

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”. Proyecto de Decreto por el que se modifican distintos reglamentos en materia de urbanismo en el suelo rústico y para facilitar el desarrollo de pequeños municipios de Castilla-La Mancha.

Información Pública. Resolución de 21/02/2018, de la Secretaría General, por la que se dispone la apertura de un periodo de información pública sobre el 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. Someter a información pública por un plazo de 20 días, contados a partir del día siguiente al de la publicación de esta Resolución en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, el citado 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, para que cualquier persona interesada pueda examinar el expediente y formular las observaciones, sugerencias o alegaciones que estime pertinentes.

El 1 de marzo se abre el plazo de 20 días para presentar alegaciones al 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 la región.

A tales efectos, el proyecto estará a disposición de las personas interesadas en el tablón de anuncios de la Sede Electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (www.jccm.es) y en las oficinas de Secretaría General de la Consejería de Fomento, situada en la Paseo Cristo de la Vega, s/n de Toledo, todos los días laborables durante las horas de oficina, de 9.00 hasta las 14.00 horas.



Asimismo, de conformidad con la Ley de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha de 2016, se publicará a efectos de transparencia, en la dirección '<http://www.castillalamancha.es/gobierno/normativa-en-elaboracion>'.



Las alegaciones deberán dirigirse a la Secretaría General y podrán presentarse en cualquiera de los registros y oficinas previstas en la Ley del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas de 2015, así como en la dirección de correo electrónico 'secretariageneral.fomento@jccm.es'.



PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN DISTINTOS REGLAMENTOS EN MATERIA DE URBANISMO EN EL SUELO RÚSTICO Y PARA FACILITAR EL DESARROLLO DE PEQUEÑOS MUNICIPIOS DE CASTILLA-LA MANCHA.

El Proyecto de Decreto por el que se modifican distintos reglamentos en materia de urbanismo en el suelo rústico y para facilitar el desarrollo de pequeños municipios de Castilla-La Mancha, plantea la innovación de las siguientes normas reglamentarias:

- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, (en adelante, RSR).
- 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 (en adelante, RP)
- 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.

Las medidas que se proponen, tienen presente 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. En este sentido, hay que contar con que, en Castilla-La Mancha, todavía 291 de sus 919 municipios (lo que supone un 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, son merecedores de una respuesta adecuada a sus necesidades y demandas. 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 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.

En cuanto a la regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la propuesta de innovación responde a cuestiones obvias de mejora del texto normativo, recogiendo innovaciones ya producidas por otras normas y los cambios competenciales que en los distintos órganos autonómicos han sido introducidos por diversas innovaciones normativas ya en vigor. Asimismo se mejora 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, procurando intensificar y optimizar la labor que ya realizan. En este sentido se someten a competencia de la Comisión Regional la emisión del informe de concertación de las innovaciones de planeamiento que afecten a municipios de más de 20.000 habitantes como la concesión de calificación urbanística en municipios de más de 20.000 habitantes (en la actualidad se prevé para municipios de más de 50.000 habitantes.) Asimismo,



se amplía el número de miembros que representan a los Colegios Profesionales en los dos órganos colegiados. Finalmente se actualizan las referencias a la normativa estatal en materia de órganos colegiados.



Para garantizar la transparencia en el proceso de tramitación del proyecto normativo, la Consejería de Fomento debe dar publicidad a dicho texto, para que así la ciudadanía pueda conocer el desarrollo de su elaboración y tramitación.



De conformidad con el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno y el artículo 12.1 c) y d) de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha, en esta página se puede consultar el estado de tramitación del proyecto normativo así como los documentos que lo configuran.

III.- OTRAS DISPOSICIONES Y ACTOS

Consejería de Fomento

Resolución de 21/02/2018, de la Secretaría General, por la que se dispone la apertura de un periodo de información pública sobre el 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. [2018/2369]

La Consejería de Fomento está actualmente tramitando el 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.

El artículo 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que cuando la norma afecte a los derechos e intereses legítimos de las personas, se dé audiencia a los ciudadanos afectados con el objeto de recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades. Así, se considera conveniente cumplir dicho trámite con la apertura de un periodo de información pública, que permita mejorar el texto a elaborar con la aportación que los ciudadanos quieran realizar.

El artículo 3.1 de la Orden de 11 de septiembre de 2013, de la Consejería de Presidencia y Administraciones Públicas, por la que se regula el tablón de anuncios electrónico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, establece que en el tablón de anuncios electrónico ha de realizarse el trámite de información pública en la tramitación de todos aquellos anteproyectos de ley y proyectos de disposiciones generales que se requiera conforme al Ordenamiento Jurídico. El órgano competente facilitará al tablón de anuncios electrónico el texto de la disposición y una dirección electrónica a la que dirigir las observaciones, sugerencias o alegaciones durante un periodo mínimo de veinte días.

Por todo lo expuesto,

Resuelvo:

Someter a información pública por un plazo de 20 días, contados a partir del día siguiente al de la publicación de esta Resolución en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, el citado 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, para que cualquier persona interesada pueda examinar el expediente y formular las observaciones, sugerencias o alegaciones que estime pertinentes.

A tales efectos, el proyecto estará a disposición de las personas interesadas en el tablón de anuncios de la Sede Electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (www.jccm.es) y en las oficinas de Secretaría General de la Consejería de Fomento, sita en la Paseo Cristo de la Vega, s/n de Toledo, todos los días laborables durante las horas de oficina, de 9:00 hasta las 14:00 horas. Asimismo, de conformidad con el artículo 12.1 de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-la Mancha, se publicará a efectos de transparencia, en la dirección <http://www.castillalamancha.es/gobierno/normativa-en-elaboracion>.

Las alegaciones deberán dirigirse a la Secretaría General y podrán presentarse en cualquiera de los registros y oficinas previstas en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, así como en la siguiente dirección de correo electrónico: secretariageneral.fomento@jccm.es

Toledo, 21 de febrero de 2018

La Secretaria General
PALOMA HEREDERO NAVAMUEL

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.

La normativa autonómica en materia de urbanismo 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, ha sido objeto de un profuso desarrollo reglamentario fruto del cual se encuentran, entre otros, los Decretos 242/2004 de 27 de julio y 248/2004, de 14 de septiembre, por los que se aprueban, respectivamente, los Reglamentos de Suelo Rústico y Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el 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 .

La presente iniciativa responde a un doble objetivo: por un lado, y teniendo como protagonistas a los pequeños municipios de la Región, se plantean una serie de medidas con el objetivo común de facilitar las actuaciones que, en materia de urbanismo, puedan plantearse en los mismos tomando en consideración sus especiales características y necesidades, y por otro, en el marco de los principios de transparencia y coordinación, se realiza una labor de adaptación de la normativa recogiendo los cambios a nivel competencial fruto de las recientes innovaciones legislativas, a la par que se mejora 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, procurando intensificar y optimizar la labor que ya realizan.

Dentro del primer grupo de medidas tendentes a procurar el desarrollo de los pequeños municipios de nuestra Región, se denota, por un lado, la necesidad de mejorar la regulación de la figura del núcleo de población actualmente consignada en el artículo 10 del Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y a la vez de facilitar determinadas actuaciones en los municipios de menor tamaño cuyo impacto ambiental puede considerarse muy escaso y que pueden contribuir a la dinamización económica y social de los mismos.

En esta línea de medidas, y por lo que respecta a aquellos de menor población pero que ya cuentan con un planeamiento urbanístico general vigente, se procede a modificar el cómputo de los sistemas generales y haciendo uso de la habilitación legalmente establecida se permite la reducción sustancial de los mismos para los municipios de entre 2.000 y 10.000 habitantes. Con el mismo objeto se amplía asimismo la tipología de las zonas verdes y equipamientos públicos.

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. En este sentido, hay que poner de manifiesto que 291 Municipios de Castilla-La Mancha aún carecen de un planeamiento general que ordene sus territorios desde un punto de vista urbanístico lo que supone un porcentaje del 31,66 % del total de la Región, que si bien representan un 4,5 % de la población, merecen asimismo 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.

La 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. 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, 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 para lo que se procede a modificar la Disposición Final 1ª del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento del Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Finalmente, el 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, 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 tales como la emisión de informe sobre la excepción del cumplimiento del requisito de parcela mínima en actuaciones a desarrollar en suelo rústico. Asimismo, y a efectos de agilizar el funcionamiento y la coordinación de tales órganos en su labor diaria, se traslada la competencia a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio la emisión de informe de los planes de desarrollo en municipios de población superior a 20.000 habitantes.

En su virtud,

Dispongo:

Artículo 1. Modificación del 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.

Uno.- Se modifica la letra a) del apartado 5 del artículo 19 que pasa a tener la siguiente redacción:

a) Zonas verdes públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. En los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

A efectos de estos cálculos y cuando el planeamiento no establezca los porcentajes concretos o las edificabilidades correspondientes al uso principal y a los compatibles, se podrá entender como edificabilidad residencial el 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan para los núcleos urbanos, entendiendo el 30% restante para otros usos compatibles.

En el caso de pedanías dentro de un municipio, cada pedanía se podrá tratar de forma independiente del núcleo urbano principal a efectos de necesidad o no de sistemas generales, pudiéndose realizar los cálculos de la edificabilidad residencial y sistemas generales correspondientes de manera individualizada para cada núcleo urbano.

Dos.- Se añaden las letras d) y e) al apartado 1 del artículo 24:

d) Bulevares o parques lineales: a modo de ejes lineales verdes que unen distintas zonas e incluso conectan los núcleos urbanos con el suelo rústico o elementos naturales. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres, pero sólo computará la superficie de los tramos cuyo ancho medio ajardinado sea igual o superior a 10 metros, en donde podrán integrarse carriles bici y zonas de juego o deporte al aire libre.

e) Pantallas verdes: los espacios verdes arbolados y ajardinados que sirven para la integración de los diferentes usos en la trama urbana o con el entorno periurbano. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres, pero sólo computará su superficie cuando se pueda inscribir un círculo de 20 metros de diámetro y se ajardinan con un mínimo de 100 árboles de porte alto por hectárea.

Tres.- Se modifican las letras a) y d) del apartado 2 del artículo 24, que pasan a tener la siguiente redacción:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal. Cuando se trate de sistemas generales de espacios libres se podrán localizar en parajes o zonas de valor natural o cultural, debiéndose acondicionar adecuadamente tanto su superficie como su acceso desde los núcleos urbanos.

d) Dotarse con el mobiliario urbano y tratamiento acorde con su uso, así como ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, excepto en áreas de juego, que preferiblemente y, en concreto, en los ámbitos o sectores industriales, consistirá en el arbolado con la plantación de especies que sirvan para compensar las emisiones de CO₂ a la atmósfera de las actividades a desarrollar.

Cuatro.- Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 135 que pasa a tener la siguiente redacción:

a) Información pública de toda su documentación, incluido el estudio de impacto ambiental, por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante todo el periodo de información, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el local o los locales del municipio o municipios afectados por la ordenación a establecer, que al efecto señale el edicto de publicación.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público de los planes comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

El Plan deberá someterse nuevamente a información pública, por el plazo mínimo y en la forma establecidos anteriormente, en cualquiera de los siguientes supuestos:

1º. En todo caso, cuando se produzcan modificaciones sustanciales respecto al documento sometido a información pública.

2º. Cuando, tras la información pública, se incorporen al Plan nuevas determinaciones que no vengan derivadas de las alegaciones formuladas ni de los informes emitidos por otras Administraciones u organismos.

Cinco.- Se modifica el apartado 3 del artículo 135 que pasa a tener la siguiente redacción:

3. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento, Pleno u órgano competente de la Administración promotora del Plan o instrumento, resolverá sobre su aprobación inicial y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, notificando dicho acuerdo a los interesados en el procedimiento. Tras lo anterior, se remitirá el Plan o instrumento, debidamente diligenciado y acompañado de su expediente administrativo, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva

Seis.- Se modifica la Disposición Transitoria Primera que pasa a tener la siguiente redacción:

Los municipios que, a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de

Delimitación de Suelo o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose, en su caso, por las Normas Subsidiarias Provinciales sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:

1. En el suelo rústico se estará a lo dispuesto en el artículo 36 de este Reglamento.
2. En los núcleos de población, así como en aquellas parcelas inmediatamente contiguas al último solar edificado o al viario de borde en el momento de entrada en vigor de esta disposición, y con un ancho máximo de 25 metros, se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.

En todo caso, cada propietario deberá ejecutar y costear las obras complementarias de conexión a los servicios urbanos a través de la actuación edificatoria.

Las licencias urbanísticas que, de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, se soliciten para la edificación de parcelas inmediatamente contiguas al último solar edificado, requerirán informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con carácter previo a su concesión.

3. Asimismo, se podrán realizar operaciones de reforma interior en los cascos urbanos, siempre que no tengan la naturaleza de actuación urbanizadora, no entendiéndose, en este caso, como parcelación urbanística la posible división o segregación del suelo urbano que no provenga de la apertura y ejecución de nuevos viarios. Para ello, deberá redactarse previamente un Plan Especial que se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 141.1 de este Reglamento.

4. En todo caso, el número de nuevas viviendas en estos Municipios no podrá superar la mitad de los límites cuantitativos establecidos para los Municipios exentos de la formulación de Plan de Ordenación Municipal.

Artículo 2. Modificación del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

Uno.- Se modifica la letra b) del artículo 10 que pasa a tener la siguiente redacción:

b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población así como la ampliación de los ya existentes.

- 1) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. El planeamiento general podrá establecer previsiones más restrictivas en la regulación de los supuestos en que existe riesgo de formación de núcleo de población en suelo rústico.

A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que sea éste aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

2) Asimismo, y salvo que el planeamiento general determine justificadamente otras distancias, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que éste cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

La regla anterior se exceptuará en los supuestos siguientes:

- 1º) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.
- 2º) Ampliación de actividades y construcciones existentes salvo aquellas de carácter residencial.
- 3º) En Municipios o pedanías cuya población no exceda de 500 habitantes.

3) Igualmente se considera riesgo de ampliación o de formación de núcleo de población cuando se contengan, sin incluir la nueva edificación propuesta, tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas, salvo que se trate de construcciones en situación de ruina legalmente declarada.

4) No se considerará núcleo de población la existencia o construcción de tres o más edificaciones correspondientes a distintas unidades rústicas, cuando el uso de las mismas esté directamente vinculado a la explotación agropecuaria del terreno y no requieran o puedan llegar a demandar servicios de carácter urbano. Podrán contar con las infraestructuras colectivas necesarias para las actividades de las explotaciones rústicas, que en todo caso deberán ser autónomas y proporcionales a las necesidades de dichas explotaciones.

Dos.- Se modifica el número 2º del apartado 1 del artículo 38 que pasa a tener la siguiente redacción:

2º) Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; en caso de ser necesaria, dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de replantación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable.

Tres.- Se modifica el segundo párrafo de la Disposición Transitoria Primera “Regulación del suelo rústico en municipios sin planeamiento” que pasa a tener la siguiente redacción:

En todo caso cuando los terrenos estén sujetos a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

Cuatro.- Se modifica la Disposición Transitoria Segunda “Regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento” que pasa a tener la siguiente redacción:

Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

- a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.
- b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

Artículo 3. Modificación del 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.

Uno.- Se modifican las letras f) i), q) y v) del apartado 1 del artículo 9, que pasan a tener la siguiente redacción:

- f) Informar, en las diferentes fases de concertación, los Planes de Ordenación Municipal, y sus revisiones y modificaciones, de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho. Asimismo, se deberá emitir informe previo a su aprobación definitiva.
- i) Informar, con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho”
- q) Otorgar la calificación urbanística a los actos localizados en suelo rústico de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, cuando corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como cuando la calificación afecte a varios municipios, bien que pertenezcan a distintas provincias de la Región, o bien que, al menos uno de ellos, sea capital de provincia o municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.
- v) Emitir el informe previsto en el artículo 3.3 C) de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento

sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico en el supuesto de municipios de más de 20.000 habitantes de derecho.

Dos.- Se añaden las letras w) y x) en el apartado 1 del artículo 9, con la siguiente redacción:

w) Emitir el informe previsto en el apartado 1.3 del artículo 69 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, en los casos de sustitución en metálico del deber de cesión en suelo urbano.

x) Las demás competencias que le atribuyan las Leyes y demás disposiciones reglamentarias.

Tres.- Modificación del apartado 1 del artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, queda redactado como sigue:

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Informar, en las diferentes fases de concertación, los Planes de Ordenación Municipal y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano de los municipios de 10.000 hasta 20.000 habitantes de derecho, así como sus revisiones y modificaciones.

b) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de los municipios de 10.000 hasta 20.000 habitantes de derecho.

c) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes Especiales que no sean de Reforma Interior y que afecten a la ordenación estructural de los municipios de 10.000 hasta 20.000 habitantes de derecho.

d) Aprobar definitivamente los planes e instrumentos en materia de ordenación territorial y urbanística a que se refieren las letras a), b) y c) anteriores, en los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho.

e) Emitir informe técnico-jurídico sobre los Estudios de Detalle y los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada, así como sobre los Programas de Actuación Urbanizadora, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a su aprobación definitiva.

f) Otorgar la calificación urbanística a los actos localizados en suelo rústico de los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho, cuando le corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como cuando la calificación afecte a varios municipios de la misma provincia.

- g) Emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico.
- h) Requerir a los Ayuntamientos para que elaboren el planeamiento municipal correspondiente y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para la elaboración de dicho planeamiento en sustitución del municipio.
- i) Establecer las bases de coordinación interadministrativa en la tramitación de los Planes cuando los municipios afectados sean de 10.000 hasta 20.000 habitantes de derecho.
- j) Establecer y aprobar las determinaciones urbanísticas de los Planes, en caso de que exista desacuerdo entre las distintas Administraciones Públicas, cuando los municipios afectados sean de hasta 20.000 habitantes de derecho.
- k) Emitir cuantos informes le sean solicitados en asuntos de su competencia por los demás órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- l) Emitir el informe previsto en el artículo 3.3 C) de la Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico en los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho.
- m) Emitir el informe previsto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- n) Las demás competencias que le atribuyan las Leyes y las demás disposiciones reglamentarias.

Cuatro.- Se modifica el artículo 11, que queda redactado como sigue:

1. Corresponde a las Comisiones de Concertación Interadministrativa la deliberación y emisión, una vez llevado a cabo el trámite de consulta a las Administraciones públicas territoriales afectadas, del informe único de concertación interadministrativa, previsto en el número 6 del art. 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Para ello, los Ayuntamientos de municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho que tramiten un instrumento de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística, su revisión o su modificación, que haya exigido su sometimiento al trámite de la concertación interadministrativa, remitirán copia del documento a la Comisión de Concertación Interadministrativa, junto con los informes sectoriales emitidos por las Administraciones y organismos públicos afectados, para que emita informe único de concertación.

2. También corresponde a las Comisiones de Concertación Interadministrativa la emisión del informe de concertación de las modificaciones de planeamiento que afecten a la ordenación detallada de los Municipios de menos de 10.000 habitantes.

3. Previa autorización de la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo, los informes de concertación interadministrativa de los instrumentos en materia de ordenación territorial y urbanística, en sus diferentes fases de tramitación, podrán ser emitidos a través de los Servicios Técnicos de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dando debida cuenta de su contenido a la Comisión de Concertación Interadministrativa en la primera sesión que ésta celebre.

4. Con carácter general, y salvo circunstancias excepcionales justificadas, las Comisiones de Concertación Interadministrativa se reunirán con una periodicidad mensual.

Cinco.- Se modifica la letra n) del artículo 12.1 C) que pasa a tener la siguiente redacción:

n) Cuatro representantes designados por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de entre los candidatos propuestos por los Colegios Oficiales de profesionales habilitados en materia de ordenación del territorio y urbanismo de Castilla-La Mancha.

Seis.- Se modifica la letra m) del artículo 13.1 C) que pasa a tener la siguiente redacción:

m) Cuatro representantes designados por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de entre los candidatos propuestos por los Colegios Oficiales de Profesionales habilitados en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla-La Mancha.

Siete.- Modificación del primer apartado del artículo 16 que pasa a tener la siguiente redacción:

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en su propia normativa reguladora, el régimen y funcionamiento de los órganos colegiados del Capítulo III del presente Título en materia de ordenación territorial y urbanística se ajustará a lo previsto para los órganos de dicha naturaleza en la Ley 40/2015 de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, así como lo dispuesto, para el régimen de utilización de medios electrónicos por los órganos colegiados de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en los artículos 46, 47 y 48 del Decreto 12/2010, de 16 de marzo, por el que se regula la utilización de medios electrónicos en la actividad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.



Castilla-La Mancha

Secretaría General
Consejería de Fomento
Paseo Cristo de la Vega, s/n - 45071 Toledo

Disposición final. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.



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**



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