

## URBANISMO DE CASTILLA LA MANCHA DECRETO 86/2018, DE 20 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS PARA FACILITAR LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE LA CIUDADANÍA Y LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS.



- **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.**

3 de diciembre de 2018

Medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios, que aborda y actualiza un conjunto de normas reglamentarias en este ámbito.

El decreto introduce diversas modificaciones que afectan a la regulación del concepto de riesgo de formación de núcleo de población, a los supuestos en los que cabe entender implícita la calificación urbanística y a las medidas de reforestación a realizar en actuaciones promovidas en suelo rústico.

Además, se adecua el régimen de protecciones sectoriales en suelo rústico no urbanizable de especial protección a la legislación vigente. En cuanto a las reservas dotacionales se fomenta a la vez la preservación de sus espacios con relevantes valores naturales o culturales.

Por otro lado, se refuerza la definición de zonas verdes mediante la inclusión en este concepto de las áreas saludables de ejercicios, los bulevares y parques lineales y las pantallas verdes en ámbitos de uso industrial, donde además se exigirá que el arbolado se realice mediante la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO<sub>2</sub>.

Asimismo, se modifica el concepto de Planes Especiales al objeto de su adecuación y precisión respecto a la definición que de dicho instrumento proporciona el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la



Actividad Urbanística, de la que se desprende la sustantividad propia de dichos planes respecto a los instrumentos de planeamiento general.

Finalmente, y teniendo en cuenta que 291 municipios de Castilla-La Mancha aún carecen de un planeamiento general que ordene sus territorios, se posibilita que en los mismos puedan atenderse ciertas demandas de edificación tanto en el suelo rústico como en la trama urbana de sus núcleos de población para lo que se modifica la Disposición Transitoria Primera de la norma.

También se introducen modificaciones en la composición y régimen de atribuciones de las Comisiones Ordenación del Territorio y Urbanismo a efectos de optimizar la labor que las mismas tienen atribuida.

## **DECRETO 86/2018, DE 20 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS PARA FACILITAR LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE LA CIUDADANÍA Y LOS PEQUEÑOS MUNICIPIOS.**

La normativa urbanística autonómica está constituida por el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), y por los siguientes textos reglamentarios: Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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, 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, 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, Decreto 34/2011, de 26 de abril, 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.

Las sucesivas modificaciones legislativas con incidencia en el ámbito urbanístico junto con la necesidad de implementar medidas concretas al objeto de facilitar la actividad urbanística tanto de los municipios de menor tamaño de la Región, como, en general, del conjunto de la ciudadanía han propiciado la elaboración del presente decreto abordando para ello el conjunto de las normas reglamentarias citadas anteriormente.

En primer lugar, respecto al Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, se introducen diversas modificaciones que afectan a la regulación del concepto de riesgo de formación de núcleo de población, a los supuestos en los que cabe entender implícita la calificación urbanística y a las medidas de reforestación a realizar en actuaciones



promovidas en suelo rústico. Finalmente se adecua el régimen de protecciones sectoriales en suelo rústico no urbanizable de especial protección a la legislación vigente.

La modificación del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, obedece principalmente, a la necesidad de flexibilizar para los municipios de menor tamaño las exigencias que este texto impone respecto a las reservas dotacionales, fomentando a la vez la preservación de sus espacios con relevantes valores naturales o culturales. Por otro lado, se refuerza la definición de zonas verdes mediante la inclusión en este concepto de las áreas saludables de ejercicios, los bulevares y parques lineales y las pantallas verdes en ámbitos de uso industrial, donde además se exigirá que el arbolado se realice mediante la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO<sub>2</sub>. Asimismo, se modifica el concepto de Planes Especiales al objeto de su adecuación y precisión respecto a la definición que de dicho instrumento proporciona el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de la que se desprende la sustantividad propia de dichos planes respecto a los instrumentos de planeamiento general. Finalmente, y teniendo en cuenta que hoy día, 291 municipios de Castilla-La Mancha aún carecen de un planeamiento general que ordene sus territorios, se posibilita que en los mismos puedan atenderse ciertas demandas de edificación tanto en el suelo rústico como en la trama urbana de sus núcleos de población para lo que se modifica la Disposición Transitoria Primera de la norma.

La 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 tiene como protagonistas a las Comisiones Ordenación del Territorio y Urbanismo introduciendo modificaciones en su composición y régimen de atribuciones a efectos de optimizar la labor que las mismas tienen atribuida.

Por su parte, las innovaciones planteadas en el Reglamento de la Actividad de Ejecución abordan, por un lado, el establecimiento del plazo máximo de resolución en los procedimientos de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, para los expedientes de resolución contractual, actualmente ocho meses. Y, por otro, introducen la figura de la reversión de la reparcelación en aquellos supuestos en los que la ejecución de las obras de urbanización haya quedado interrumpida o no se haya iniciado, propugnando, respecto a estas últimas el retorno a su situación de origen.

Por último, en materia de disciplina urbanística, las novedades introducidas afectan a la documentación a aportar en las licencias de obras y de segregación y parcelación adecuando la normativa urbanística a las últimas novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria



---

y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario y mejorando el intercambio de información entre los distintos operadores urbanísticos lo que redundará asimismo en una mayor transparencia y seguridad jurídica de los particulares.



## I.- DISPOSICIONES GENERALES

### Consejería de Fomento

#### **Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios. [2018/14082]**

La normativa urbanística autonómica está constituida por el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU), y por los siguientes textos reglamentarios: Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 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, 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, 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, Decreto 34/2011, de 26 de abril, 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.

Las sucesivas modificaciones legislativas con incidencia en el ámbito urbanístico junto con la necesidad de implementar medidas concretas al objeto de facilitar la actividad urbanística tanto de los municipios de menor tamaño de la Región, como, en general, del conjunto de la ciudadanía han propiciado la elaboración del presente decreto abordando para ello el conjunto de las normas reglamentarias citadas anteriormente.

En primer lugar, respecto al Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, se introducen diversas modificaciones que afectan a la regulación del concepto de riesgo de formación de núcleo de población, a los supuestos en los que cabe entender implícita la calificación urbanística y a las medidas de reforestación a realizar en actuaciones promovidas en suelo rústico. Finalmente se adecua el régimen de protecciones sectoriales en suelo rústico no urbanizable de especial protección a la legislación vigente.

La modificación del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, obedece principalmente, a la necesidad de flexibilizar para los municipios de menor tamaño las exigencias que este texto impone respecto a las reservas dotacionales, fomentando a la vez la preservación de sus espacios con relevantes valores naturales o culturales. Por otro lado, se refuerza la definición de zonas verdes mediante la inclusión en este concepto de las áreas saludables de ejercicios, los bulevares y parques lineales y las pantallas verdes en ámbitos de uso industrial, donde además se exigirá que el arbolado se realice mediante la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO<sub>2</sub>. Asimismo, se modifica el concepto de Planes Especiales al objeto de su adecuación y precisión respecto a la definición que de dicho instrumento proporciona el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de la que se desprende la sustantividad propia de dichos planes respecto a los instrumentos de planeamiento general. Finalmente, y teniendo en cuenta que hoy día, 291 municipios de Castilla-La Mancha aún carecen de un planeamiento general que ordene sus territorios, se posibilita que en los mismos puedan atenderse ciertas demandas de edificación tanto en el suelo rústico como en la trama urbana de sus núcleos de población para lo que se modifica la Disposición Transitoria Primera de la norma.

La 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 tiene como protagonistas a las Comisiones Ordenación del Territorio y Urbanismo introduciendo modificaciones en su composición y régimen de atribuciones a efectos de optimizar la labor que las mismas tienen atribuida.

Por su parte, las innovaciones planteadas en el Reglamento de la Actividad de Ejecución abordan, por un lado, el establecimiento del plazo máximo de resolución en los procedimientos de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora de acuerdo con el previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, para los expedientes de resolución contractual, actualmente ocho meses. Y, por otro, introducen la figura de la reversión de la reparcelación en aquellos supuestos en los que la ejecución de las obras de urbanización haya quedado interrumpida o no se haya iniciado, propugnando, respecto a estas últimas el retorno a su situación de origen.

Por último, en materia de disciplina urbanística, las novedades introducidas afectan a la documentación a aportar en las licencias de obras y de segregación y parcelación adecuando la normativa urbanística a las últimas novedades introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario y mejorando el intercambio de información entre los distintos operadores urbanísticos lo que redundará asimismo en una mayor transparencia y seguridad jurídica de los particulares.

En su virtud, en el ejercicio de las competencias atribuidas a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en el artículo 31. Uno. 2ª del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, a propuesta de la Consejería de Fomento, de acuerdo con el Consejo Consultivo y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 20 de noviembre de 2018.

Dispongo:

Artículo primero. Modificación del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por el Decreto 242/2004, de 27 de julio.

El Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el párrafo 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 evitar 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 otra distancia, 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 excepcionará en los supuestos siguientes:

1º) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2º) Ampliación de actividades o construcciones existentes salvo aquellas de carácter residencial.

3º) En municipios cuya población no exceda los 1.000 habitantes de derecho, en todo caso.

4º) En municipios que, superando los 1.000 habitantes de derecho, cuenten con uno o varios núcleos de población. En este caso la excepción regulada en el presente apartado beneficiará a aquellos núcleos cuya población, individualmente considerada, no exceda de 500 habitantes de derecho.

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 de cualquier uso correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas, sin que a tal efecto se computen aquellas construcciones en situación de ruina legalmente declarada. El planeamiento general podrá establecer justificadamente otro radio para el caso de actuaciones en que las tres o más edificaciones a que se refiere el presente apartado estén adscritas al sector primario”.

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 12, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa sectorial que resulte aplicable.”

Tres. Se modifica el apartado 4 del artículo 26, que pasa a tener la siguiente redacción:

“4. Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los descritos en el número 3 anterior, sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo

clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.”

Cuatro. Se modifica el párrafo a) del apartado 4 del artículo 37, que pasa a tener la siguiente redacción:

“a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.”

Cinco. 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; 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 reforestación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable.”

Seis. Se modifica el apartado 2.2 de la disposición adicional primera, que pasa a tener la siguiente redacción:

“2.2. Deberá clasificarse como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales.

Para la fijación de la anchura de esta banda se atenderá a la que resulte del estudio citado en el apartado anterior, sin que pueda ser inferior a 10 metros desde el límite exterior del cauce. Este ancho únicamente podrá reducirse a 5 metros en los tramos del interior de los cascos urbanos, cuando la línea de edificación lícitamente ejecutada esté así previamente consolidada, y cuente con informe favorable del organismo de cuenca.

Los usos permitidos en esta zona serán los propios de zona verde y se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas. En todo caso las labores de restauración de los márgenes deberán realizarse con especies propias de la vegetación de ribera.”

Siete. Se añade una disposición adicional novena con el siguiente tenor:

“Disposición Adicional Novena. Dominio Público Pecuario y sus zonas de protección que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeados por suelo urbano o urbanizable.

Cuando el dominio público pecuario y, en su caso, sus zonas de protección, a las que se refiere el párrafo a) del número 1 del artículo 5 se encuentren en el interior de casco urbano o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, se podrán clasificar como suelo urbano o urbanizable, según corresponda, si bien, la calificación y el tratamiento específicos que disponga el planeamiento deberá tener en cuenta la naturaleza jurídica y la integridad del suelo y ser compatible con ella. Asimismo, los planes podrán prever trazados alternativos por terrenos de naturaleza rústica para que quede asegurada la continuidad de la vía pecuaria.

En todo caso, la aprobación de estos planes requerirá previo informe favorable de la Consejería competente para la gestión del dominio público pecuario.”

Ocho. Se modifica el segundo párrafo de la disposición transitoria primera, 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.”

Nueve. Se modifica la disposición transitoria segunda, 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 segundo. Modificación del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

El Decreto 248/2004, de 14 de septiembre por el que se aprueba el del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el apartado 5 del artículo 19, que pasa a tener la siguiente redacción:

“5. Señalamiento de sistemas generales (SG) y sistemas estructurantes (SE):

#### 5.1. Sistemas Generales (SG):

Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de zonas verdes dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

- 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 potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional. A efectos de estos cálculos y cuando el planeamiento no establezca justificadamente otros 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 las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, entendiéndose el 30% restante para otros usos compatibles. En aquellos municipios que cuenten con diferentes núcleos urbanos, y a efectos de determinar la necesidad de sistemas generales, podrán computarse los habitantes potenciales previstos de manera independiente en cada uno de ellos, pudiéndose realizar los cálculos de la edificabilidad residencial y sistemas generales correspondientes de manera individualizada para cada núcleo existente.
- b) Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.
- c) Equipamientos públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

Cuando los sistemas generales se ubiquen en terrenos de suelo rústico podrán adscribirse para su obtención y ejecución a las áreas de reparto definidas en el planeamiento.

#### 5.2. Sistemas estructurantes (SE):

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, zonas verdes y otras dotaciones o equipamientos de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o

deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.”

Dos. Se modifica el artículo 23, que pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 23. Estándares de calidad urbana en suelo urbano de reserva (SUR) en municipios que cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

En los suelos clasificados como suelo urbano de reserva (SUR), el Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) identificará al menos un tercio de la superficie correspondiente a la totalidad del suelo urbano de reserva (SUR) o de cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) en que pueda desagregarse, destinándolo a los usos públicos de viario, equipamientos o zonas verdes (ZV), que podrán ser sistema local o general según determine el plan.”

Tres. Se modifica el artículo 24, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. A los efectos de los artículos anteriores, las zonas verdes (ZV) se desagregan en las siguientes categorías:

- a) Áreas de juego (AJ) o saludables de ejercicios: las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.
- b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.
- c) Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.
- d) Bulevares, parques lineales o infraestructuras verdes: los que, a modo de ejes lineales verdes ajardinados, unan distintas zonas e incluso conecten los núcleos urbanos con el suelo rústico o elementos naturales. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de zonas verdes, siempre que cuenten con una superficie total, en su conjunto, superior 1.000 metros cuadrados, computando a tal efecto únicamente aquellos tramos cuyo ancho sea igual o superior a 10 metros. En ellos 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 paisajística 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 zonas verdes, pero sólo computará su superficie cuando se pueda inscribir un círculo de 10 metros de diámetro y se ajardinan con un mínimo de 100 árboles de porte alto por hectárea.

2. Las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

- a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, garantizando su universal accesibilidad y procurando, en caso de sistemas locales que sirvan a ámbitos con uso residencial, su centralidad. Cuando se trate de sistemas generales de espacios libres se podrán localizar en parajes o zonas de valor natural o cultural para el municipio, debiéndose acondicionar adecuadamente tanto su superficie como su acceso desde los núcleos urbanos, preservándose dichos valores y atendiendo, en su caso, a su normativa específica.
- b) Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.
- c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- d) Dotarse con el mobiliario urbano y tratamiento acordes con su uso y con los valores naturales o culturales que, en su caso, existan en el terreno, así como ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, pudiendo reducirse este porcentaje en áreas de juego o saludables de ejercicios. En los ámbitos o sectores industriales este tratamiento preferiblemente consistirá en el arbolado con la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO<sub>2</sub>, con el objeto de compensar las emisiones a la atmósfera de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.

3. Los posibles destinos públicos de las parcelas calificadas de equipamiento público son los siguientes:

- a) Educativo (EDU): centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles, según el Anexo IV de este Reglamento.
- b) Deportivo (DE): instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será, en su caso, junto a equipamiento educativo.

- c) Cultural (CU): bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
- d) Sanitario-asistencial (SA): instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.
- e) Administrativo-institucional (AI): redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras de análoga finalidad.
- f) Servicios urbanos (SE): instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones. La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos servicios y ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad.”

Cuatro. El punto 4 del artículo 40, pasa a tener la siguiente redacción:

“4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, Catálogo de Suelo Residencial Público y, caso de disponer del mismo, inventario de bienes municipales.”

Cinco. Se modifica el artículo 48, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Cuando forme parte del Plan de Ordenación Municipal (POM), el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá redactarse en los términos previstos en el artículo 67 y concordantes de este Reglamento.

2. El Catálogo de suelo residencial público se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano (SU) o urbanizable (SUB) de uso residencial exclusivo o predominante, que fuera propiedad de las Administraciones o Empresas Públicas y se elaborará con los siguientes documentos y contenido, que se formalizarán en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

- a) Memoria. En suelo urbano (SU): estado del desarrollo del mismo con referencia a su extensión, ocupación, unidades de actuación (UA) y Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). En suelo urbanizable (SUB): definición de sectores (S) y unidades de actuación urbanizadora (UA), estado de tramitación y obras de urbanización.
- b) Planos de ordenación urbanística (OU).
- c) Planos catastrales.
- d) Relación de fincas, con expresión de los siguientes datos:
  - 1 Situación, linderos y superficie.
  - 2 Nombre y apellidos y N.I.F. o razón social del propietario o usufructuario y domicilio del mismo.
  - 3 Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.
  - 4 Usos compatibles.
  - 5 Servicios urbanos de que dispone la finca.
  - 6 Valor urbanístico y catastral de la finca.

Si en el término municipal no existiera dicho tipo de suelo público, así se certificará expresamente por el Secretario de la Corporación Municipal.

3. En caso de disponer el municipio de inventario de bienes municipales, se incluirá éste en la documentación del Plan de Ordenación Municipal.

4. Se harán constar los datos registrales y catastrales de los bienes incluidos en los instrumentos referidos en el presente artículo, procurando su georreferenciación.”

Seis. El artículo 76, pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 76. Planes Especiales (PE). Función.

Los Planes Especiales (PE) definen, desarrollan, complementan, o incluso modifican el planeamiento territorial o urbanístico cumpliendo diversos cometidos sectoriales de relevancia para la ordenación espacial.”

Siete. El artículo 77, pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 77. Clases de Planes Especiales (PE).

1. Podrán formularse Planes Especiales (PE) con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.

- b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
- d) Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- e) Vincular áreas, parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.
- f) Definir las obras públicas necesarias para la regeneración y renovación urbana en ámbitos concretos en el interior de los núcleos urbanos.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior o con las previstas en el artículo 85, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para áreas concretas de suelo urbano (SU) que contarán con las determinaciones y documentación expresadas en la subsección siguiente.”

Ocho. El artículo 119, pasa a tener la siguiente redacción:

“Artículo 119. Modificación de la ordenación urbanística (OU).

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística (OU) no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal (POM) tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá respetar las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) Salvo que se esté tramitando la revisión del planeamiento general, no podrá tramitarse modificación alguna de éste que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal (POM) una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se entenderá que se afecta a determinación propia del Plan cuando se modifique alguna de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, así como aquellas innovaciones que suponiendo una reclasificación de suelo rústico, no provengan del reajuste de ámbitos ya definidos.

4. No se considerará modificación del planeamiento la incorporación al mismo de nuevas determinaciones de ordenación que sobrevengan impuestas por normas sectoriales, planificación vinculante o resoluciones judiciales, siempre que no se afecte a suelos clasificados previamente como rústicos no urbanizable de especial protección, bastando con que se recojan dichas determinaciones en un documento refundido, que deberá ser sometido a información pública por plazo mínimo de 20 días, recabar el informe previo favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente y ser aprobado por el mismo órgano al que le corresponda la aprobación definitiva del planeamiento al cual se refiera.”

Nueve. Se modifica el artículo 135, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. La tramitación de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) se iniciará de oficio por el o los municipios correspondientes o por la Administración autonómica, en el caso de la subrogación contemplada en el artículo 154.2 del presente Reglamento.

2. Una vez concluida la redacción técnica del Plan correspondiente, la Administración promotora del mismo lo someterá simultáneamente a:

a) Información pública de toda su documentación, incluida, en su caso, la correspondiente a este trámite en el procedimiento de evaluación ambiental, por un período mínimo de un mes o el que establezca la legislación medioambiental, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en esta.

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, así como en la dirección web que así mismo se señale en el anuncio para su consulta por vía telemática.

El 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:

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

ii) 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.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, cuando los planes incidan sobre los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas a que se refiere la citada ley.

A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social, el cual, previa autorización de dicha Consejería, podrá sustituirse por el elaborado al efecto por una entidad competente en la materia.

Asimismo, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, deberá recabarse el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, aun cuando se trate de modificaciones de la ordenación detallada (OD) de estos Planes. En este último caso, el Ayuntamiento de los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho podrá solicitar que el informe sea emitido por la Comisión de Concertación Interadministrativa correspondiente.

En aquellos informes sectoriales en que se haga referencia a bienes pertenecientes al dominio público, deberá incluirse, en caso de que se dispusiera de la misma, el deslinde del dominio público afectado, los datos registrales, su estado de coordinación y la representación gráfica georreferenciada incorporada al folio real de aquellas.

c) Dictamen de los municipios colindantes al que promueva el Plan o, si éste hubiera sido promovido por Administración no municipal, de todos los municipios afectados, en el caso de que la clasificación de suelos contiguos entre los municipios comporte la conurbación de los mismos, o con la finalidad de armonizar el tratamiento de los respectivos usos del suelo en terrenos colindantes, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que éstos implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación durante todo el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes.

Cuando un informe sectorial sea preceptivo y vinculante para la tramitación del instrumento de planeamiento a que se refiera, se requerirá al órgano competente para que emita el mismo en el más breve plazo posible. En todo caso, dicho informe podrá ser emitido en el seno de la Comisión de Concertación Interadministrativa o de Ordenación del Territorio y Urbanismo a la que compete informar o, en su caso, aprobar dicho planeamiento.

Si efectuado el requerimiento señalado en el párrafo anterior, no se hubiese emitido el informe previamente a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el órgano competente para ésta podrá acordar su suspensión hasta la emisión del citado informe vinculante.

El desacuerdo entre municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas de la ordenación estructural (OE) o entre aquellos y otras Administraciones, se solventará en todo caso sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en los términos establecidos en el artículo 154.3.

3. Concluidos los trámites anteriores, y previa las correcciones o subsanaciones necesarias, 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.”

Diez. El apartado 1 del artículo 158 pasa a tener la siguiente redacción:

“1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística (OU), se depositará un ejemplar debidamente diligenciado del correspondiente Plan de ordenación urbanística (OU), incluidas sus modificaciones y revisiones, tanto en el Ayuntamiento como en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Asimismo se remitirá un ejemplar del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística aprobado al Registro de la Propiedad a efectos de su integración en el sistema de información gráfica de éste.

Adicionalmente desde la publicación de su aprobación definitiva, el Plan o instrumento deberá estar abierto al público en la página web o sede electrónica del Ayuntamiento correspondiente. Será asimismo objeto de publicidad en sede electrónica toda la información relativa a aquellos procedimientos judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del Plan así como las resoluciones judiciales recaídas en estos.”

Once. La disposición transitoria primera pasa a tener la siguiente redacción:

“Disposición transitoria primera. Regulación del suelo en municipios sin planeamiento urbanístico.

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:

1ª. En el suelo situado fuera de los núcleos de población se estará a lo dispuesto en el artículo 36. A los efectos de la presente Disposición, se entiende por núcleo de población aquel suelo inserto en la trama urbana y servido efectivamente por los servicios referidos en el artículo 104.

2ª. En los núcleos de población 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.

A estos efectos, se entenderá por núcleo de población los solares integrados en la malla urbana así como las parcelas inmediatamente contiguas que, en el momento de entrada en vigor de esta Disposición, lindan con el último solar edificado de características típicas de la trama urbana o con viario al que dé frente este, y dispongan de acceso desde vía pública. Dichas parcelas podrán destinar a la edificación un máximo de 25 metros de fondo y 20 de frente de parcela. Las licencias urbanísticas que legitimen este tipo de actuaciones deberán recabar informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente.

En todo caso, el promotor de la actuación edificatoria deberá ejecutar y costear las obras complementarias de conexión a los servicios urbanos que requiera ésta.

En uso de la habilitación que regula el presente apartado para las parcelas inmediatamente contiguas al último solar edificado, no se podrá superar en cada Municipio el número de diez viviendas al año o veinticinco en cinco años consecutivos.

3ª. Asimismo, se podrán realizar operaciones de reforma interior en los cascos urbanos, siempre que no tengan la naturaleza de actuación urbanizadora, para lo que deberá redactarse previamente un Plan Especial que se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 141.1. En estos casos, y conforme a lo establecido en el artículo 91 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, tendrá la consideración de parcelación urbanística la posible división o segregación del suelo urbano que provenga de la apertura y ejecución de nuevos viarios.”

Artículo tercero. 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.

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, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 1 del artículo 9, pasa a tener la siguiente redacción:

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

- a) Informar el texto definitivo de los convenios en materia de ordenación territorial y urbanística, previamente a su ratificación, cuando ésta corresponda al Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.
- b) Informar los Planes de Ordenación del Territorio, previamente a su aprobación definitiva.
- c) Informar los Proyectos de Singular Interés y los Planes de Singular Interés, previamente a su aprobación definitiva.
- d) Informar la autorización de las solicitudes de subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución de los Proyectos de Singular Interés, y, en su caso, de los Planes de Singular Interés, previamente a su autorización.
- e) Informar las Instrucciones y las Normas Técnicas del Planeamiento, previamente a su aprobación.
- 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.
- g) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos 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.
- h) 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 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.
- j) Emitir informe favorable, en su caso, sobre las innovaciones de los Planes que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, previamente al dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y a su aprobación definitiva, en cualquier municipio.
- k) Emitir informe favorable, en su caso, sobre las innovaciones de los Planes que legalicen actuaciones urbanizadas irregulares, previamente a su aprobación definitiva en cualquier municipio.
- l) Informar, previamente a su adopción por parte de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la suspensión de los Planes de ordenación territorial y urbanística aprobados por la Comunidad Autónoma, así como las normas sustantivas de ordenación dictadas en sustitución del planeamiento suspendido.
- m) Emitir informe preceptivo y vinculante sobre la disminución o supresión del porcentaje mínimo legalmente establecido para viviendas con protección pública.
- n) Emitir informe favorable, en su caso, sobre la modulación o minoración de los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los Planes, previamente a su resolución.
- ñ) Emitir informe favorable, en su caso, sobre la ampliación de plazos o prórrogas de los Programas de Actuación Urbanizadora, previamente a su aprobación. Asimismo, le corresponderá emitir informe previo sobre la resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.
- o) Establecer las bases de coordinación interadministrativa en la tramitación de los Planes cuando los municipios afectados sean capitales de provincia o municipios de más de 20.000 habitantes de derecho.
- p) Informar, previamente a su aprobación, las determinaciones urbanísticas de los Planes cuando los municipios afectados sean capitales de provincia o municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, en caso de que exista desacuerdo entre las distintas Administraciones Públicas.
- 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.
- r) Emitir informe preceptivo y vinculante previo a la calificación urbanística de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares.
- s) Informar con carácter previo a la aprobación definitiva los planes de desarrollo cuya formulación esté prevista en los Planes de Singular Interés así como los instrumentos urbanísticos que sirvan al desarrollo de los mismos.
- t) 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.

- u) Informar previamente, en el trámite de consulta sustitutoria de licencia de obras, a la aprobación o disposición por el Consejo de Gobierno de medidas para la ejecución o, en su caso, la incoación de la modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística, cuando las operaciones objeto de consulta sean disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor.
- v) Emitir el informe previsto en el artículo 3.3.c) de la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, en el supuesto de municipios de más de 20.000 habitantes de derecho.
- w) Emitir el informe previsto en el apartado 1.3 del artículo 69 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 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.”

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 10, que pasa a tener la siguiente redacción:

“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 los párrafos a), b) y c) anteriores, en los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho.
- e) 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 los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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.
- m) Emitir el informe previsto en el artículo 3.3.c) de la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, en los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho.
- n) Emitir el informe previsto en la disposición transitoria primera del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.
- ñ) Las demás competencias que le atribuyan las Leyes y las demás disposiciones reglamentarias.”

Tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 12, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrá la siguiente composición:

- A) Presidencia: La persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

**B) Vicepresidencias:**

- a) Vicepresidencia primera: La persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo.
- b) Vicepresidencia segunda: La persona titular de la Dirección General competente en materia de planificación territorial.

**C) Vocales:**

- a) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de administración local.
- b) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de agricultura.
- c) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- d) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de educación.
- e) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de cultura.
- f) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de sanidad.
- g) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas.
- h) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de protección ciudadana.
- i) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de bienestar social.
- j) Un representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.
- k) Un representante de la Administración General del Estado, designado por la persona titular de la Delegación del Gobierno en Castilla-La Mancha.
- l) Dos personas titulares de la Alcaldía o de la Concejalía en materia de urbanismo de capitales de provincia o municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, designadas por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a propuesta de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.
- m) Un representante designado por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de entre los candidatos propuestos por la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.
- 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.
- ñ) Tres representantes designados por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística entre personas de acreditada experiencia profesional en cualquiera de las especialidades propias de la ordenación territorial y urbanística, de entre los candidatos propuestos por la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo.
- o) Un representante de organizaciones no gubernamentales dedicadas a la defensa del medio ambiente con ámbito de actuación y representación en la región, designado por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de entre los candidatos propuestos por estas organizaciones.

D) A las reuniones de la Comisión asistirán, con voz pero sin voto, un representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y, también, actuando como ponentes, las personas que ejerzan las Jefaturas de los Servicios de la Dirección General competente en materia de urbanismo y de la Dirección General competente en materia de planificación territorial, en los que se tramiten los asuntos incluidos en la convocatoria. En los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad de los ponentes designados, desempeñarán este cargo, a criterio de las personas titulares de la referidas Direcciones Generales, otras personas que reúnan la condición de personal funcionario cualificado.

E) Ejercerá la Secretaría de la Comisión, con voz pero sin voto, un funcionario/a cualificado/a de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, designado/a por la Presidencia de la Comisión, y en los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad, desempeñará este cargo otro/a funcionario/a cualificado/a de dicha Consejería, designado/a por la Presidencia.”

Cuatro.- Se modifica el párrafo m) del apartado 1 C) del artículo 13, 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.”

Cinco. Se modifica el apartado 1 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.”

Seis. Se modifica el artículo 18, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Desde la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se establecerán los instrumentos necesarios para que las actuaciones en materia de ordenación territorial y urbanística se desarrollen desde la máxima transparencia, contando con la mayor participación pública posible.

2. El trámite de información pública previsto en los diferentes procedimientos urbanísticos se efectuará, además de en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, en la sede electrónica de la Administración actuante.

Será objeto asimismo de publicación en dicha sede electrónica el contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento definitivamente aprobados.

3. Los actos en materia de ordenación territorial y urbanística se publicarán en los términos que exija su normativa, y además los actos y acuerdos de los órganos colegiados en materia de ordenación territorial urbanística regulados en el Capítulo III del Título I del presente Decreto se publicarán en el portal institucional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ([www.jccm.es](http://www.jccm.es)) antes del mes siguiente a la aprobación de la correspondiente acta.”

Artículo cuarto. Modificación del Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 29/2011, de 19 de abril.

El 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, queda modificado como sigue:

Uno.- Se añade una nueva sección quinta en el Capítulo IV del Título II, denominada Procedimiento para la reversión de reparcelación, con un nuevo artículo 59.bis, con la siguiente redacción:

“Sección 5ª. Procedimiento para la reversión de la reparcelación.

Artículo 59 bis. La reversión de la reparcelación.

La reversión de la reparcelación se incoará en aquellos supuestos en que resulte necesario dejar sin efecto las determinaciones contenidas en el proyecto de reparcelación definitivamente aprobado debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento previsto para la reparcelación voluntaria o para la reparcelación forzosa cuando la Administración actuante la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento.

b) Se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales. Las fincas resultantes del proyecto de reversión serán las fincas de origen aportadas a la reparcelación, si bien por razones justificadas, se podrá regularizar su configuración.

c) Será necesaria la intervención de los titulares de derechos y cargas inscritos sobre las fincas resultantes de la reparcelación, para lo que se aportará certificación registral acreditativa de dichas titularidades, y se extenderá nota marginal del inicio del proceso de reversión.

d) En el proyecto de reversión se indicarán las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado del proyecto de reparcelación a las nuevamente creadas. Los terceros adquirentes de las fincas resultantes de la reparcelación se integrarán en el proceso de reversión, conforme a lo establecido en el artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

e) Se aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión.

- f) El proyecto de reversión contendrá, cuando sea necesario, una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas resultantes de la devolución de cantidades abonadas o percibidas durante la reparcelación.
- g) Será título inscribible de la reversión de la parcelación en el Registro de la Propiedad, el previsto para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas en la legislación hipotecaria.
- h) A las transmisiones de terrenos a los que dé lugar el proceso de reversión de la reparcelación les serán de aplicación las exenciones y bonificaciones fiscales que, para los tributos que graven por cualquier concepto los actos jurídicos documentados y las transmisiones patrimoniales, prevean la legislación general, autonómica y local”

Dos. Se modifica el último párrafo del apartado 3 del artículo 114, que pasa a tener la siguiente redacción:

“El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo previsto en la legislación contractual del sector público para los expedientes de resolución contractual.”

Artículo quinto. Modificación del Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 34/2011, de 26 de abril.

El Decreto 34/2011, de 26 de abril 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, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el párrafo b) del apartado 1 del artículo 31, que queda redactado del siguiente modo:

“b) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, y comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

Cuando la solicitud de licencia tenga por objeto la construcción de edificaciones o el asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, la porción de suelo ocupada por la edificación o instalación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica en los términos prevenidos por la legislación hipotecaria.”

Dos.- Se modifica el artículo 34, que pasa a tener la siguiente redacción:

“1. Sin perjuicio de lo previsto en las Ordenanzas Municipales, a la solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá acompañarse proyecto redactado por técnico competente, con el contenido siguiente:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del planeamiento municipal sobre el que se fundamente. En ella se describirán las fincas afectadas por la parcelación, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose justificar que éstas resultan adecuadas para el uso que el planeamiento municipal les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual a escala adecuada, donde se señalen las fincas originarias representadas en el planeamiento vigente, con indicación de cotas, superficies, linderos, edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación a escala adecuada, en los que aparezca perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y las edificaciones situadas, en su caso, sobre ellas, para que pueda comprobarse que no quedan parcelas que no sean aprovechables urbanísticamente, según las condiciones señaladas por el planeamiento municipal.

d) Renuncia expresa a las licencias vigentes otorgadas con anterioridad a la licencia de parcelación que se solicita, siempre que sean incompatibles con ella.

2. Asimismo, la documentación aportada a efectos de la obtención de las licencias de parcelación deberá incorporar la referencia y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas, referidas a la situación anterior al hecho objeto de autorización, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá contemplar las especificaciones técnicas exigidas en la normativa hipotecaria.

Cuando se trate de operaciones de segregación o división bastará con aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas resultantes de dichas operaciones cuando estas estuvieran dadas de alta y tuvieran su adecuado reflejo en la cartografía catastral. En caso contrario, así como cuando existan discrepancias entre la realidad física de las fincas y la reflejada en la normativa catastral, deberá aportarse la representación gráfica georreferenciada alternativa de aquellas que, asimismo deberá contemplar las especificaciones técnicas exigidas en la normativa hipotecaria.

3. El plazo máximo para la resolución de los procedimientos de licencias de parcelación será el determinado en las Ordenanzas Municipales, pero en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales el plazo de resolución será de dos meses.”

Disposición transitoria única. Planes e instrumentos urbanísticos en tramitación.

Las innovaciones introducidas en el presente Decreto no resultarán de aplicación a los instrumentos de planeamiento cuya tramitación se encuentre iniciada a su entrada en vigor. A tal efecto se considerarán iniciada la tramitación cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos.

No obstante lo anterior, el órgano competente de la Administración actuante podrá acordar su adaptación a las previsiones del presente Decreto.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

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

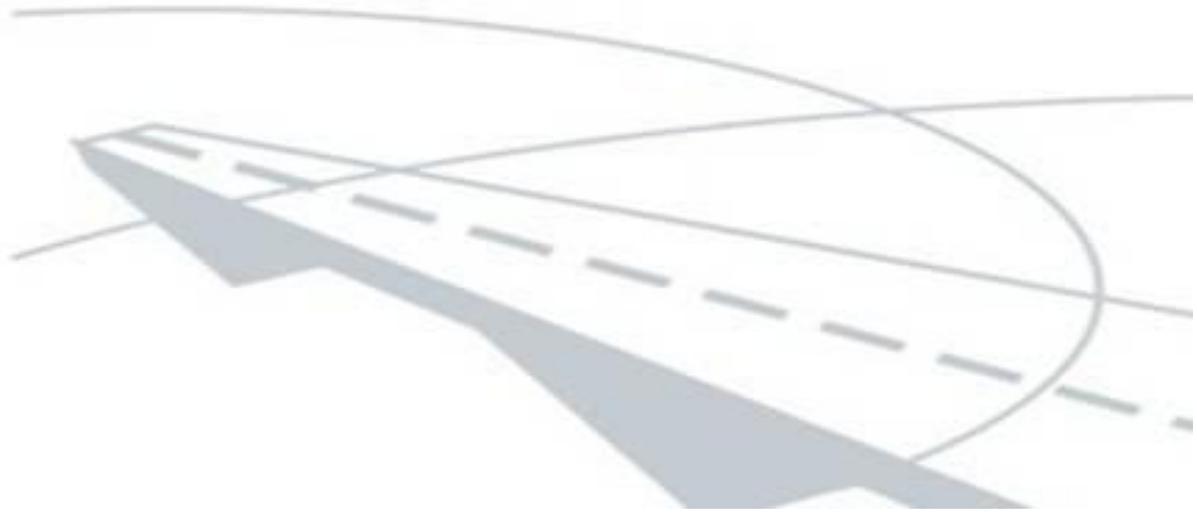
Disposición final única. Entrada en vigor.

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

Dado en Toledo, el 20 de noviembre de 2018

El Presidente  
EMILIANO GARCÍA-PAGE SÁNCHEZ

La Consejera de Fomento  
MARÍA AGUSTINA GARCÍA ÉLEZ



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CASTILLA LA MANCHA.**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>27</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>28</b>
El urbanismo de Castilla-La Mancha.	28
<b>Capítulo 1. El régimen urbanístico en Castilla-La Mancha.</b>	<b>28</b>
<b>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</b>	<b>28</b>
Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas.	30
• 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.	30
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	37
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.	42
<b>2. Reglamentos urbanísticos de Castilla la Mancha.</b>	<b>46</b>
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.	46
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.	48
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.	51
Reglamento de Planeamiento. Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.	54
<b>3. Normativa complementaria.</b>	<b>61</b>
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.	61
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.	62
Norma Técnica de Planeamiento. Decreto 178/2010. Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.	64
Catálogos de suelo residencial. Decreto 87/1993 sobre Catálogos de suelo de uso residencial, modificado por D 58/1994.	64
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>65</b>
<b>Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.</b>	<b>65</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>83</b>
<b>Reforma de los reglamentos urbanísticos de Castilla La Mancha</b>	<b>83</b>
<b>1. Muchos pueblos no tienen un instrumento de planeamiento general urbanístico</b>	<b>83</b>



<b>2. Complemento de la estrategia de Inversión Territorial Integrada (ITI) o la Ley de Estímulo de Zonas Prioritarias.</b>	<b>84</b>
<b>3. La figura del núcleo de población en suelo rústico.</b>	<b>84</b>
<b>4. Texto completo del 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.</b>	<b>84</b>
Reglamentos afectados	85
- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, (RSR).	85
- 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)	85
- 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.	85
<b>Capítulo 2. Órganos, organismos y entidades con competencia urbanística y territorial.</b>	<b>105</b>
<b>1. Órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación del territorio y urbanismo</b>	<b>105</b>
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.	105
<b>2. El Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.</b>	<b>106</b>
<b>3. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</b>	<b>107</b>
<b>4. Las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</b>	<b>108</b>
<b>5. Comisiones de Concertación Interadministrativa.</b>	<b>108</b>
<b>6. Atribuciones de los órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo.</b>	<b>108</b>
<b>7. Competencias de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</b>	<b>111</b>
<b>8. Competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</b>	<b>114</b>
<b>9. Competencias de las Comisiones de Concertación Interadministrativa.</b>	<b>115</b>
<b>PARTE SEGUNDA.</b>	<b>117</b>
<b>Planeamiento en Castilla la Mancha.</b>	<b>117</b>
<b>Capítulo 3. Instrumentos de la ordenación territorial.</b>	<b>117</b>
<b>1. Los Planes de Ordenación del Territorio.</b>	<b>117</b>
<b>2. Los Planes e Instrumentos Supramunicipales.</b>	<b>117</b>
a. Los Planes de Ordenación del Territorio.	117
b. El Plan de Ordenación del Territorio de Castilla-La Mancha (POT “Castilla-La Mancha”).	119
c. Proyectos de Singular Interés (PSI).	121
Documentación de los Proyectos de Singular Interés (PSI)	125
<b>3. Planes de Ordenación Municipal (POM).</b>	<b>126</b>
a. Memoria informativa y justificativa.	131
1. Memoria informativa.	132
2. Memoria justificativa.	132
b. Planos de información	133
c. Normas urbanísticas	134
Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbano (SU)	135



Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbanizable (SUB)	136
d. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y Catálogo de suelo residencial público que formen parte del Plan de Ordenación Municipal (POM)	137
Documentación del catálogo de suelo residencial público.	137
e. Planos de ordenación del Plan de Ordenación Municipal (POM).	138
Determinaciones de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU))	139
<b>4. Planes Parciales</b>	<b>140</b>
a. Memoria informativa y justificativa	144
b. Planos de información	145
c. Normas urbanísticas	146
d. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme parte de los Planes Parciales (PP)	146
e. Planos de ordenación	146
Documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora (PPM)	147
<b>5. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos</b>	<b>148</b>
Relación de los Catálogos con otros instrumentos de ordenación urbanística (OU)	149
Determinaciones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT)	149
Ordenación estructural (OE) y detallada (OD) de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT)	151
Documentación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT)	152
Registro de bienes y espacios catalogados	152
<b>6. Estudios de Detalle</b>	<b>153</b>
Documentación de los estudios de detalle.	154
<b>7. Planes Especiales</b>	<b>155</b>
Documentos de los Planes Especiales (PE)	159
<b>8. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).</b>	<b>160</b>
Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI)	163
Planos de información	164
Normas urbanísticas	165
Planos de ordenación	165
Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM)	166
<b>9. Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización</b>	<b>168</b>
<b>10. Proyectos de Urbanización (PU).</b>	<b>168</b>
Clases de Proyectos de Urbanización (PU)	169
Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU)	169
Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU)	170
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>172</b>
<b>Planes de Ordenación del Territorio (POT) de Castilla-La Mancha</b>	<b>172</b>
<b>1. Régimen legal y concepto de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).</b>	<b>172</b>
<b>2. Objeto y funciones</b>	<b>172</b>
<b>3. Determinaciones de los POT</b>	<b>173</b>
<b>4. Limitaciones</b>	<b>174</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>175</b>
<b>La declaración de interés regional (DIR) en el urbanismo de Castilla la Mancha.</b>	<b>175</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>177</b>



<b>Proyectos de singular interés (PSI) en el urbanismo de Castilla la Mancha.</b>	<b>177</b>
<b>1. Concepto. Proyectos de singular interés (PSI)</b>	<b>177</b>
<b>2. Determinaciones.</b>	<b>178</b>
a. Justificación de su interés y fundamentación en su caso de la utilidad pública o el interés social.	178
b. Localización de las obras a realizar y delimitación de ámbito y terrenos afectados.	178
c. Administración pública, entidad o persona promotora del proyecto.	179
d. Memoria y descripción detallada.	179
e. Plazos de inicio y terminación de las obras.	179
f. Estudio económico financiero.	179
g. Forma de gestión.	179
h. Estudio de impacto ambiental.	179
i. Conformidad a la ordenación urbanística en vigor.	180
j. Obligaciones asumidas por el promotor.	180
k. Garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el promotor.	180
l. Otras determinaciones.	180
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>182</b>
<b>Planeamiento urbanístico en Castilla La Mancha</b>	<b>182</b>
<b>1. Clases de planes.</b>	<b>182</b>
Planes de Ordenación Municipal.	182
(Art. 24 TRLOTAU y 37 a 49 Decreto 248/2004. Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)	182
Planes de Delimitación del Suelo Urbano	183
(Art. 25 TRLOTAU y 50 a 52 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)	183
Planes Parciales	183
(Art. 26 TRLOTAU y 53 a 64 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)	183
Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos	183
(Art. 27 TRLOTAU y 65 a 71 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)	183
Estudios de Detalle	183
(Art. 28 TRLOTAU y 72 a 75 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)	183
Planes Especiales	183
(Art. 29 TRLOTAU y 76 a 84 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)	183
Planes Especiales de Reforma Interior	183
(Arts. 85 a 96 Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. RP)	183
<b>2. Estándares mínimos</b>	<b>184</b>
<b>3. Formación y aprobación de los planes de urbanismo.</b>	<b>185</b>
a. Documentación	185
Memoria	185
Informe de sostenibilidad económica	185
Análisis y propuestas relativos a ordenación del tráfico, movilidad y transporte colectivo.	185
Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental.	186
Los planos y la documentación gráfica	186
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	186
<b>4. Planes Parciales y Planes Especiales.</b>	<b>188</b>
<b>5. Vigencia, modificación y revisión de los Planes.</b>	<b>190</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>193</b>
<b>Esquemas relativos a la documentación según el tipo de planeamiento.</b>	<b>193</b>



Documentación exigible a los planes especiales de reforma interior con carácter general en Castilla la Mancha. _____	193
Documentación exigible a los planes especiales de reforma interior que modifiquen la ordenación prevista por los planes de ordenación municipal en Castilla la Mancha. _____	195
Documentación exigible a los estudios de detalle en Castilla la Mancha. _____	196
Documentación exigible a los catálogos de bienes y espacios protegidos en Castilla la Mancha. _____	197
Documentación de los planes especiales con carácter general en Castilla la Mancha. _____	197
Documentación exigible a los planes parciales en Castilla la Mancha. _____	198
Documentación de los proyectos de singular interés en Castilla la Mancha. _____	201
Documentación de los planes (en general) en Castilla la Mancha. _____	201
Determinaciones que han de contener los proyectos de singular interés en Castilla la Mancha. _____	202
Determinaciones que han de contener los planes parciales en Castilla la Mancha. _____	204
Determinaciones que han de contener los planes de ordenación municipal en Castilla la Mancha. _____	205
Determinaciones que han de contener los planes de delimitación de suelo urbano en Castilla la Mancha. _____	208
Determinaciones que han de contener los estudios de detalle en Castilla la Mancha. _____	208
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>209</b>
<b>Caso real. Estudio de detalle en Castilla la Mancha.</b> _____	<b>209</b>
<b>1. Memoria</b> _____	<b>209</b>
Antecedentes _____	209
Justificación de la necesidad y conveniencia del E.D. _____	209
Características generales (ámbito, situación actual, determinaciones del planeamiento). _____	209
Justificación de la procedencia de la solución adoptada (determinaciones y estudio comparativo) _____	209
<b>2. Documentación gráfica.</b> _____	<b>209</b>
Planos de información (situación emplazamiento, descripción catastrales, información determinaciones). _____	209
Planos de las nuevas determinaciones (propuesta de alineación anterior, superposición de la propuesta y condiciones generales y ordenación resultante). _____	209
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>226</b>
<b>Formularios de todos los trámites de tramitación del procedimiento del estudio de detalle en Castilla La Mancha.</b> _____	<b>226</b>
<b>1. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía.</b> _____	<b>230</b>
<b>2. Iniciativa de oficio: informe de secretaría.</b> _____	<b>231</b>
<b>3. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía.</b> _____	<b>235</b>
<b>4. Iniciativa de oficio: diligencia de recepción del proyecto del estudio de detalle.</b> _____	<b>236</b>
<b>5. Iniciativa particular: providencia de alcaldía.</b> _____	<b>237</b>
<b>6. Iniciativa particular: informe de secretaría.</b> _____	<b>238</b>
<b>7. Iniciativa particular: informe técnico.</b> _____	<b>242</b>



8. Resolución de alcaldía de aprobación inicial y exposición al público. _____	244
9. Oficio de remisión al diario oficial de Castilla-La Mancha y al periódico. _____	246
10. Anuncio en el diario oficial de Castilla-La Mancha y en el periódico. _____	247
11. Certificado de secretaría sobre las alegaciones presentadas. _____	248
12. Providencia de alcaldía. _____	249
13. Informe de los servicios técnicos municipales y del equipo redactor. _____	250
14. Solicitud de informe a la comisión provincial de urbanismo (supuesto de municipios de menos de 10 000 habitantes de derecho). _____	252
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). _____	253
16. Informe-propuesta de secretaría. _____	254
17. Dictamen de la comisión informativa. _____	257
18. Acuerdo del pleno de aprobación definitiva. _____	259
19. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia y al diario oficial de Castilla-La Mancha. _____	262
20. Anuncio en el boletín oficial de la provincia y en el diario oficial de Castilla-La Mancha. _____	263
21. Oficio de remisión a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para su depósito. _____	264
<b>PARTE TERCERA</b> _____	<b>265</b>
Tipificación del suelo en Castilla la Mancha. _____	265
<b>Capítulo 4. Tipología del suelo.</b> _____	<b>265</b>
1. La clasificación urbanística del suelo. _____	265
2. Clases de suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR). _____	265
3. Suelo urbano (SU) _____	266
4. Suelo urbanizable (SUB) _____	268
a. Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP). _____	268
b. El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora _____	268
5. Suelo rústico (SR) _____	270
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>273</b>
Clases de suelo en el urbanismo de Castilla la Mancha. _____	273
1. Clasificación del suelo en municipios con Plan de Ordenación Municipal. _____	273
El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal. _____	273
El suelo urbanizable en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal. _____	275
El suelo rústico en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal. _____	275
2. La clasificación del suelo en Municipios sin Plan de Ordenación Municipal. _____	276
<b>PARTE CUARTA.</b> _____	<b>278</b>
Licencias urbanísticas. _____	278



<b>Capítulo 5. Licencias urbanísticas.</b>	<b>278</b>
<b>1. Licencias urbanísticas.</b>	<b>278</b>
<b>2. Silencio administrativo positivo</b>	<b>279</b>
<b>3. Tipos de actos sujetos a licencia urbanística.</b>	<b>280</b>
a. Actos sujetos	280
b. Actos no sujetos	282
<b>4. Procedimiento del otorgamiento de licencias de obras.</b>	<b>282</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>286</b>
<b>Licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.</b>	<b>286</b>
<b>1. Tipología de licencias urbanísticas.</b>	<b>286</b>
<b>2. Órgano competente.</b>	<b>286</b>
<b>3. Procedimiento general.</b>	<b>287</b>
<b>4. Resolución.</b>	<b>287</b>
<b>5. La licencia de obras.</b>	<b>288</b>
a. Actos sujetos a la obtención de licencia.	289
b. Procedimiento específico de otorgamiento de la licencia de obras.	290
<b>6. El contenido de las licencias. Plazo máximo de ejecución.</b>	<b>291</b>
7. Licencia de usos y actividades.	292
a. Actos sujetos a la obtención de licencia.	292
b. Procedimiento para la concesión.	292
c. El contenido de las licencias. Impacto ambiental.	294
d. Comunicaciones Previas	294
e. Procedimiento.	295
<b>8. Otras licencias de actividad</b>	<b>295</b>
a. Autorización Ambiental Integrada.	296
b. Autorización para los a establecimientos y espectáculos públicos.	297
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>298</b>
<b>Formularios específicos de licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.</b>	<b>298</b>
<b>Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Castilla La Mancha</b>	<b>298</b>
<b>Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias documentales en la solicitud de licencia en Castilla La Mancha.</b>	<b>299</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>301</b>
<b>Modelo real de solicitud de licencia urbanística obra mayor. Ayuntamiento de Toledo.</b>	<b>301</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>305</b>
<b>Formulario de declaración responsable de obra menor en Castilla la Mancha.</b>	<b>305</b>
<b>CHECK-LIST</b>	<b>307</b>
<b>Todo lo que hay que saber de las licencias urbanísticas en Castilla la Mancha.</b>	<b>307</b>



1. Rehabilitación de la licencia caducada. _____	307
2. Procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas _____	307
3. Supuesto de revocación de licencia urbanística con la correspondiente indemnización. ____	307
4. Determinaciones el plazo de iniciación de la obra. _____	308
5. Plazos y prórrogas de las licencias urbanísticas. _____	308
6. Supuestos especiales de licencias en suelo rústico. _____	309
7. La caducidad de la licencia municipal _____	310
8. Licencias en casos de edificación y urbanización simultáneas. _____	310
9. Mención especial a la caducidad del Proyecto de Singular Interés. _____	311
<b>PARTE QUINTA. _____</b>	<b>312</b>
Ejecución del planeamiento en Castilla la Mancha. _____	312
<b>Capítulo 6. Ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística. _____</b>	<b>312</b>
1. Ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística. _____	312
2. Gestión directa administrativa o por delegación. _____	312
3. Gestión indirecta. _____	314
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>316</b>
<b>Gestión urbanística _____</b>	<b>316</b>
<b>1. Equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento. _____</b>	<b>316</b>
a. Fase de Planificación. _____	316
Áreas de Reparto (artículo 70 TRLOTAU) _____	316
En Suelo Urbano Consolidado _____	317
En Suelo Urbano No Consolidado _____	317
En Suelo Urbanizable _____	317
Aprovechamiento-Tipo (o Medio) _____	317
Aprovechamiento Privativo _____	317
b. Fase de ejecución. _____	318
Parcelaciones (artículo 89 TRLOTAU) _____	318
Reparcelaciones (artículo 92 TRLOTAU) _____	318
Indemnizaciones _____	318
<b>2. Ejecución del planeamiento _____</b>	<b>318</b>
a. Realización de actividades urbanizadoras. _____	319
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. _____	319
c. Ejecución de actuaciones edificatorias _____	320
<b>3. Gestión directa o gestión indirecta. Los Sistemas de Ejecución de las actividades urbanizadoras. _____</b>	<b>320</b>
Gestión Directa por la administración _____	320
Gestión Indirecta por el agente urbanizador. _____	321
<b>4. Convenios urbanísticos. _____</b>	<b>321</b>
<b>Capítulo 7. Convenios urbanísticos. _____</b>	<b>322</b>



Los convenios urbanísticos en Castilla la Mancha. _____	322
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>327</b>
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. _____	327
1. Los convenios urbanísticos con particulares. _____	327
2. El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios urbanísticos con particulares. _____	329
3. La naturaleza y la publicidad de los convenios urbanísticos con particulares. _____	330
<b>Capítulo 8. La reparcelación</b> _____	<b>331</b>
1. La reparcelación urbanística en Castilla la Mancha. _____	331
2. Concepto de reparcelación. _____	332
3. La reparcelación económica. _____	335
4. La reparcelación voluntaria y la forzosa. _____	336
<b>Capítulo 9. Los programas de actuación urbanizadora (PAU).</b> _____	<b>337</b>
1. Los programas de actuación urbanizadora (PAU). _____	337
Disposición transitoria cuarta «Suspensión temporal de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora» de la Ley 8/2014, 20 noviembre. _____	337
2. Contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) _____	339
3. ¿Quién puede formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora (PAU)? _____	340
4. Los Proyectos de Urbanización. _____	341
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>343</b>
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. _____	343
1. Definición, objetos y funciones de los Programas de Actuación Urbanizadora _____	343
2. Funciones básicas de los Programas de Actuación Urbanizadora _____	344
3. Contenido y documentación de los Programas de Actuación Urbanizadora _____	345
4. Tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora _____	348
a. Iniciativa de los Programas de Actuación Urbanizadora _____	348
b. Obtención de información previa y publicidad de las actuaciones para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora _____	349
5. Procedimiento para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa _____	350
a. Iniciación del procedimiento _____	350
b. Información pública y audiencia _____	350
c. Informes de órganos administrativos _____	352
d. Aprobación del Programa en el régimen de gestión directa _____	353
e. Programas promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha _____	353



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>355</b>
Expediente resolutorio de la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora en Castilla La Mancha.	355
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>365</b>
Programa de actuación urbanizadora en Castilla la Mancha. Alternativa técnica: ordenación detallada.	365
1. Antecedentes	366
2. Legislación de aplicación	366
2.1. El PAU en LA L.O.T.A.U.	366
2.2. Tramitación de PAU	366
2.3. Aprobación y adjudicación del PAU	366
2.4. La adjudicación preferente	366
3. Determinaciones del p.g.	366
4. Urbanística	366
4.1 . Situación y superficie	366
4.2. Geología	366
4.3. Topografía	366
4.4. Usos, edificaciones e infraestructuras	366
4.5. Situación de la propiedad del suelo 5. Alternativa tecnica. Ordenación detallada	366
5.1 . Delimitación	366
5.2. Forma de gestión	366
5.3. Objetivos	366
5.4. Asunción de la ordenación detallada	366
A. Estructura	366
B. Reordenación manzanas	366
C. Reordenación zonas verdes	366
5.5 . Cuadro comparativo ficha plan general	366
5.6. Ordenación y zonificación	366
5.7. Alineaciones	366
A. Perfiles transversales	366
B. Perfiles longitudinales	367
5.8. Aprovechamiento	367
5.9. Cesiones gratuitas	367
5.10. Derechos propietarios de terrenos	367



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>390</b>
Formularios específicos para adjudicación de un PAU de iniciativa particular en Castilla la Mancha.	390
1. Providencia de alcaldía.	396
2. Informe de secretaría.	397
3. Informe de los servicios técnicos municipales.	404
4. Resolución de alcaldía de exposición al público.	406
5. Aviso a titulares de derechos afectados.	408
6. Oficio de remisión al diario oficial de Castilla-La Mancha y al periódico.	409
7. Anuncio en el diario oficial de Castilla-La Mancha y en el periódico	410
8. Certificado de secretaría sobre las alegaciones presentadas.	411
9. Certificado de secretaría de las alternativas técnicas presentadas.	412
10. Certificado de secretaría de las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio urbanístico presentadas.	414
11. Acta de apertura de plicas.	416
12. Informe de los servicios técnicos sobre las alegaciones.	418
13. Informe de los servicios técnicos sobre las alternativas técnicas presentadas.	420
14. Informe de los servicios técnicos sobre las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios urbanísticos.	422
15. Informe-propuesta de secretaría.	424
16. Dictamen de la comisión informativa.	427
17. Acuerdo del pleno.	429
18. Solicitud de informe a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.	432
19. Diligencia de recepción del informe de la consejería.	433
20. Informe-propuesta de secretaría.	434
21. Dictamen de la comisión informativa.	437
22. Acuerdo del pleno de aprobación y adjudicación del programa de actuación urbanizadora.	439
23. Oficio de remisión al registro administrativo de programas de actuación urbanizadora y de agrupaciones de interés urbanístico.	442
24. Oficio de remisión al diario oficial de Castilla-La Mancha.	443
25. Anuncio en el diario oficial de castilla-la mancha del acuerdo de aprobación definitiva.	444
26. Anuncio en el diario oficial de Castilla-La Mancha del texto del convenio urbanístico.	445
27. Oficio de remisión a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.	446



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>447</b>
Formularios específicos de urbanización en Castilla la Mancha.	447
<b>A. APROBACIÓN DE PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS.</b>	<b>447</b>
1. Providencia de alcaldía.	453
2. Informe de secretaría.	454
3. Informe de los servicios técnicos municipales.	459
4. Resolución de alcaldía.	461
5. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia.	462
6. Anuncio en el boletín oficial de la provincia.	463
7. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización.	464
<b>B. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS.</b>	<b>464</b>
1. Iniciativa particular: providencia de alcaldía.	470
2. Iniciativa particular: informe de secretaría.	471
3. Iniciativa particular: informe de los servicios técnicos municipales.	476
4. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía.	478
5. Iniciativa de oficio: informe de secretaría.	479
6. Iniciativa de oficio: diligencia.	484
7. Resolución de alcaldía de aprobación inicial.	485
8. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia.	486
9. Anuncio en el boletín oficial de la provincia.	487
10. Comunicación a los propietarios afectados.	488
11. Certificado de secretaría de las alegaciones presentadas.	489
12. Informe técnico sobre las alegaciones.	490
13. Informe-propuesta de secretaría.	492
14. Resolución de alcaldía de aprobación definitiva.	494
15. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización.	496
16. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia.	497
17. Anuncio en el boletín oficial de la provincia.	498
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>499</b>
Formularios específicos de tramitación completa de expedientes en Castilla la Mancha.	499
<b>A. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS</b>	<b>499</b>
1. Providencia de alcaldía.	501
2. Informe de secretaría.	502



3. Informe de los servicios técnicos municipales. _____	507
4. Resolución de alcaldía. _____	509
5. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia. _____	510
6. Anuncio en el boletín oficial de la provincia. _____	511
7. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización. _____	512
<b>B. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS _____</b>	<b>513</b>
1. Iniciativa particular: providencia de alcaldía. _____	515
2. Iniciativa particular: informe de secretaría. _____	516
3. Iniciativa particular: informe de los servicios técnicos municipales. _____	521
4. Iniciativa de oficio: providencia de alcaldía. _____	523
5. Iniciativa de oficio: informe de secretaría. _____	524
6. Iniciativa de oficio: diligencia. _____	529
7. Resolución de alcaldía de aprobación inicial _____	530
8. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia. _____	531
9. Anuncio en el boletín oficial de la provincia. _____	532
10. Comunicación a los propietarios afectados. _____	533
11. Certificado de secretaría de las alegaciones presentadas. _____	534
12. Informe técnico sobre las alegaciones. _____	535
13. Informe-propuesta de secretaría. _____	537
14. Resolución de alcaldía de aprobación definitiva. _____	539
15. Notificación a los propietarios afectados por el proyecto de urbanización. _____	541
16. Oficio de remisión al boletín oficial de la provincia. _____	542
17. Anuncio en el boletín oficial de la provincia. _____	543
<b>Capítulo 10. El agente urbanizador. _____</b>	<b>544</b>
1. La gestión directa de la actuación urbanizadora. _____	544
a. El urbanizador como agente gestor por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora _____	544
b. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios. _____	545
c. La retribución del urbanizador _____	548
e. La tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta _____	551
f. La simplificación del procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular _____	553
g. La aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta. _____	554
i. Criterios de elección de la alternativa técnica y proposición jurídico-económica de un Programa de Actuación Urbanizadora de gestión indirecta _____	556
j. El registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés _____	



Urbanístico _____	557
<b>2. La ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora.</b> _____	<b>558</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>560</b>
<b>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.</b> _____	
<b>1. El procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.</b> _____	<b>560</b>
<b>2. Bases para la formulación de Programas de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador.</b> _____	<b>562</b>
<b>3. Información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas en el procedimiento ordinario.</b> _____	<b>565</b>
<b>4. Prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas técnicas.</b> ____	<b>567</b>
<b>5. Presentación de proposiciones jurídico-económicas.</b> _____	<b>568</b>
<b>6. Apertura de plicas</b> _____	<b>569</b>
<b>7. Gestión Indirecta Procedimiento simplificado o de impulso particular.</b> _____	<b>569</b>
a. Utilización del procedimiento simplificado o de impulso particular _____	569
b. Las prórrogas para la presentación de alternativas en el procedimiento simplificado o de impulso particular _____	571
<b>8. Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar en régimen de gestión indirecta</b> _____	<b>571</b>
<b>9. Plazo para la aprobación municipal de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta</b> _____	<b>573</b>
<b>10. Aprobación condicionada</b> _____	<b>573</b>
<b>11. Criterios de adjudicación</b> _____	<b>574</b>
<b>12. Formalización de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora</b> _____	<b>575</b>
<b>13. Derecho de reintegro y derecho de subrogación</b> _____	<b>576</b>
<b>14. Cesión de la condición de urbanizador</b> _____	<b>576</b>
<b>15. Notificación a las personas interesadas, publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora</b> _____	<b>577</b>
a. Notificación a las personas interesadas del acuerdo de aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora _____	577
b. Publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora _____	578
<b>16. Ejecución de Programas de Actuación Urbanizadora por urbanizador</b> _____	<b>579</b>
a. Regulación de las actuaciones del urbanizador _____	579
b. Contratación de prestaciones accesorias _____	580
<b>17. Contratación y ejecución de las obras de urbanización</b> _____	<b>580</b>
<b>18. Acta de replanteo</b> _____	<b>582</b>
<b>19. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias</b> _____	<b>582</b>



a. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias. Formas de retribución _____	582
b. Prerrogativas y facultades del urbanizador _____	584
c. Derechos de los propietarios. _____	585
d. Pago mediante la cesión de terrenos edificables _____	586
e. Pago mediante cuotas de urbanización _____	587
f. Retasación de gastos de urbanización. _____	590
g. Garantías a prestar por el urbanizador a los propietarios. _____	591
<b>20. Responsabilidad del urbanizador _____</b>	<b>591</b>
<b>21. Terminación de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora y resolución de la adjudicación. _____</b>	<b>592</b>
a. Causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora _____	592
b. Compensación a las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Urbanizadora. _____	594
c. Consecuencias de la resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora. ____	594
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>596</b>
<b>Caso real: Bases para la adjudicación del programa de actuación urbanizadora y nombramiento de agente urbanizador en Castilla La Mancha. _____</b>	<b>596</b>
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 _____	596
<b>BASE I. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LAS BASES _____</b>	<b>596</b>
<b>BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO. _____</b>	<b>596</b>
<b>BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE. _____</b>	<b>596</b>
<b>BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS. _____</b>	<b>596</b>
<b>BASE V. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS Y DE LAS PROPOSICIONES ECONÓMICAS. _____</b>	<b>597</b>
<b>BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR. _____</b>	<b>599</b>
<b>BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA. _____</b>	<b>599</b>
<b>BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA. _____</b>	<b>599</b>
<b>BASE IX. FECHA Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS _____</b>	<b>599</b>
<b>BASE X. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA _____</b>	<b>599</b>
<b>BASE XI. INFORMACIÓN PÚBLICA Y PRESENTACIÓN DE ALTERNATIVAS TÉCNICAS (SOBRE A) Y DE LOS REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA DE LOS LICITADORES _____</b>	<b>600</b>
<b>BASE XII. AVISO A LOS AFECTADOS _____</b>	<b>600</b>
<b>BASE XIII PRESENTACIÓN DE PLICAS _____</b>	<b>600</b>
<b>BASE XIV. APERTURA DE PLICAS. _____</b>	<b>600</b>
<b>BASE XV. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. _____</b>	<b>600</b>
<b>BASE XVI. DERECHO DE REINTEGRO Y DE SUBROGACIÓN. _____</b>	<b>600</b>
<b>BASE XVII. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN. _____</b>	<b>600</b>



BASE XVIII. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL AGENTE URBANIZADOR. _	600
BASE XIX. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. ___	600
BASE XX. PENALIZACIONES. _____	600
BASE XXI. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO. _____	600
BASE XXII. RESOLUCIÓN. _____	600
BASE XXIII. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN. _____	600
BASE XXIV. JURISDICCIÓN COMPETENTE. _____	600
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>612</b>
<b>Caso real. Modelo de liquidación resolución adjudicación Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) tras alegaciones del agente urbanizador.</b> _____	<b>612</b>
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". _____	612
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>621</b>
<b>Caso real. Expediente de suspensión o prórroga del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del plan de ordenación municipal.</b> _____	<b>621</b>
<b>Capítulo 11. El agente edificador y el deber de edificar en Castilla la Mancha.</b> _____	<b>625</b>
1. Derecho y deber de edificar _____	625
2. Incumplimiento del deber de edificar. _____	625
3. El agente edificador: sustitución del propietario incumplidor. _____	626
a. Convocatoria de concurso por la administración. _____	626
b. Convocatoria de concurso mediando instancia de interesado _____	627
c. Relaciones entre la administración, el adjudicatario y la propiedad. _____	628
d. Incumplimiento por el adjudicatario del concurso _____	628
<b>Capítulo 12. Las Agrupaciones de interés urbanístico en Castilla La Mancha.</b> _____	<b>630</b>
1. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico (AIU) en Castilla La Mancha. _____	630
2. Inscripción en el correspondiente Registro Administrativo de Agrupaciones de Interés Urbanístico y Entidades Urbanísticas Colaboradoras. _____	632
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>636</b>
Procedimiento de inscripción en el registro administrativo de agrupaciones de interés urbanístico y entidades urbanísticas colaboradoras de conservación de Castilla la Mancha. _____	636
<b>PARTE SEXTA.</b> _____	<b>639</b>
La ruina urbanística en Castilla la Mancha. _____	639
<b>Capítulo 13. La ruina urbanística en Castilla la Mancha.</b> _____	<b>639</b>
1. Ruina urbanística. _____	639
2. Expediente de declaración de ruina. _____	640



<b>3. Clases de ruina.</b> _____	<b>641</b>
a. Ruina parcial _____	641
b. Ruina total _____	641
<b>4. Efectos de la declaración de ruina</b> _____	<b>641</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>643</b>
<b>Ordenes de ejecución y ruina en Castilla la Mancha.</b> _____	<b>643</b>
(Artículos 137 del TR y 63 del Decreto 34/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística). _____	643
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>645</b>
<b>La declaración del estado de ruina en Castilla la Mancha.</b> _____	<b>645</b>
<b>PARTE SÉPTIMA.</b> _____	<b>647</b>
<b>Disciplina urbanística.</b> _____	<b>647</b>
<b>Capítulo 14. Disciplina urbanística.</b> _____	<b>647</b>
<b>1. Actuaciones clandestinas</b> _____	<b>647</b>
a. Decretar la suspensión de las obras o de la actividad y emplazar al interesado para su legalización.	647
b. Tramitación del oportuno expediente de legalización. _____	648
<b>2. Actuaciones ilegales. Procedimiento de legalización.</b> _____	<b>649</b>
<b>3. Medidas cautelares.</b> _____	<b>651</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>652</b>
<b>Disciplina Urbanística y legalizaciones.</b> _____	<b>652</b>
<b>1. El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades clandestinas.</b> _____	<b>652</b>
<b>2. El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.</b> _____	<b>652</b>
<b>3. Las actuaciones ilegales.</b> _____	<b>654</b>
<b>4. La intervención de la Administración de la Junta de Comunidades.</b> _____	<b>655</b>
<b>5. Las operaciones de ejecución.</b> _____	<b>655</b>
<b>6. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística.</b> _____	<b>655</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>657</b>
<b>Garantías y protección de la Ordenación Territorial y Urbanística en Castilla la Mancha.</b> _____	<b>657</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>660</b>
<b>Infracciones y sanciones administrativas en Castilla la Mancha.</b> _____	<b>660</b>
<b>Capítulo 15. Sanciones urbanísticas en Castilla la Mancha.</b> _____	<b>665</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>665</b>
<b>Esquemas del proceso sancionador urbanístico en Castilla la Mancha.</b> _____	<b>665</b>
<b>Requisitos y características de las órdenes de ejecución</b> _____	<b>665</b>



<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>667</b>
Formularios específicos del procedimiento sancionador en Castilla la Mancha.	667
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración en Castilla-La Mancha	667
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	668
Incoación de procedimiento revisión de una licencia en Castilla La Mancha.	669
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Castilla La Mancha	671
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Castilla La Mancha	672
Inicio del expediente de ruina en Castilla La Mancha	673
Orden de ejecución de obras en Castilla La Mancha	673
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Castilla La Mancha	674
Resolución sancionadora de alcaldía en Castilla La Mancha	675
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución en Castilla La Mancha	677
Propuesta de resolución en Castilla La Mancha	677
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional en procedimiento sancionador en Castilla La Mancha.	678
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador en Castilla-La Mancha	679
Resolución de inicio de expediente sancionador en Castilla La Mancha	680
<b>PARTE OCTAVA</b>	<b>682</b>
Formularios.	682
<b>A. REPARCELACIÓN FORZOSA</b>	<b>682</b>
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa	682
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa	687
a. Providencia de alcaldía	687
b. Informe de secretaria	688
c. Providencia de alcaldía	693
d. Publicaciones.	694
e. Notificaciones y certificaciones.	696
f. Providencias.	698
g. Resolución.	699
h. Publicaciones.	700
i. Informes Técnicos.	704
<b>MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.</b>	<b>715</b>
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.	715
a. Modelo 1.	715
b. Modelo 2.	717



c. Modelo 3. _____	719
d. Modelo 4. _____	721
<b>2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____</b>	<b>723</b>
<b>3. Notificación a los interesados. _____</b>	<b>725</b>
<b>4. Anuncio. _____</b>	<b>727</b>
<b>5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____</b>	<b>728</b>
<b>6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____</b>	<b>730</b>
<b>7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____</b>	<b>731</b>
<b>8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____</b>	<b>732</b>
<b>9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____</b>	<b>733</b>
a. Modelo 1. _____	733
b. Modelo 2. _____	735
c. Modelo 3. _____	736
d. Modelo 4. _____	738
<b>10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____</b>	<b>740</b>
a. Modelo 1. _____	740
b. Modelo 2. _____	742
<b>11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación _____</b>	<b>744</b>
<b>12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación _____</b>	<b>745</b>
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	745
a. Modelo 1. _____	754
b. Modelo 2. _____	755
<b>13. Proyecto de Reparcelación _____</b>	<b>756</b>
Modelo 1 _____	756
Modelo 2. _____	774
<b>14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____</b>	<b>781</b>
<b>15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____</b>	<b>792</b>
<b>16. Expediente de normalización de fincas _____</b>	<b>793</b>
<b>17. Apertura del trámite de información pública _____</b>	<b>802</b>
a. Modelo 1 _____	802
b. Modelo 2 _____	802
<b>18. Certificación del resultado del trámite de información pública _____</b>	<b>803</b>
<b>19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____</b>	<b>805</b>
a. Modelo 1. _____	805
b. Modelo 2. _____	806
<b>20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____</b>	<b>808</b>
<b>21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____</b>	<b>809</b>
a. Modelo 1. _____	809



b. Modelo 2. _____	810
<b>22. Anuncio de aprobación inicial.</b> _____	<b>811</b>
<b>23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados</b> _____	<b>812</b>
<b>24. Certificación del resultado del tramite de información pública</b> _____	<b>814</b>
<b>25. Tramitación de las alegaciones.</b> _____	<b>815</b>
<b>26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.</b> _____	<b>816</b>
a. Modelo 1. _____	817
b. Modelo 2. _____	818
<b>27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.</b> _____	<b>821</b>
<b>28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación</b>	<b>822</b>
a. Modelo 1. _____	822
b. Modelo 2. _____	823
<b>29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria</b> _____	<b>824</b>
<b>30. Certificación del tramite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación</b> ____	<b>825</b>
<b>31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación</b> _____	<b>825</b>
a. Modelo 1 _____	825
b. Modelo 2 _____	827
c. Modelo 3 _____	828
d. Modelo 4 _____	830
<b>32. Anuncio de la aprobación definitiva.</b> _____	<b>831</b>
a. Anuncio de publicación _____	831
b. Notificación a los interesados _____	832
<b>33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación</b> _____	<b>834</b>
<b>34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva</b> _____	<b>835</b>
<b>35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación</b> _____	<b>836</b>
<b>36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización</b>	<b>837</b>
<b>37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación</b> _____	<b>838</b>
a. Formalización mediante escritura pública _____	838
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	839
c. Protocolización mediante acta notarial _____	842
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	844
<b>38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita</b> _____	<b>845</b>
<b>39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación</b> _____	<b>849</b>
<b>40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación</b> _____	<b>851</b>
<b>41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad</b> _____	<b>852</b>



42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. ____	853
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	855
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	858
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	860
<b>B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____</b>	<b>865</b>
<b>1. Expediente administrativo del proyecto de compensación _____</b>	<b>865</b>
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____	865
b. Escrito del propietario único _____	868
c. Actuación municipal _____	869
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	872
e. Información pública y notificación a los propietarios. _____	873
f. Adhesión a la Junta de Compensación. _____	875
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	876
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta _____	878
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación _____	880
j. Informe técnico _____	882
k. Informe jurídico _____	883
l. Aprobación inicial. _____	885
m. Información pública y audiencia de los propietarios _____	886
n. Aprobación definitiva _____	888
ñ. Supuestos especiales. _____	890
<b>2. Proyecto de Compensación. _____</b>	<b>892</b>
a. Formulario de Proyecto de compensación _____	892
<b>I.- BASES LEGALES _____</b>	<b>892</b>
<b>II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____</b>	<b>893</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES _____</b>	<b>894</b>
<b>IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO . _____</b>	<b>897</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____</b>	<b>897</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____</b>	<b>897</b>
<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____</b>	<b>898</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____</b>	<b>898</b>
<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____</b>	<b>898</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA _____</b>	<b>900</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____</b>	<b>900</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____</b>	<b>901</b>



<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b> _____	<b>901</b>
<b>XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN</b> _____	<b>902</b>
b. Modelo 2. _____	902
<b>Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos</b> _____	<b>911</b>
<b>Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo</b> _____	<b>911</b>
<b>Parcelas resultantes</b> _____	<b>912</b>
<b>Gastos de urbanización. Estimación del coste.</b> _____	<b>916</b>
<b>Cuenta de liquidación provisional</b> _____	<b>916</b>
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación _____	916
<b>I.- BASES LEGALES</b> _____	<b>916</b>
<b>II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA</b> _____	<b>916</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES</b> _____	<b>917</b>
<b>IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO</b> _____	<b>919</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE</b> _____	<b>919</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES</b> _____	<b>919</b>
<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS</b> _____	<b>920</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN</b> _____	<b>920</b>
<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN</b> _____	<b>921</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO</b> _____	<b>922</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA</b> _____	<b>922</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO</b> _____	<b>922</b>
<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b> _____	<b>923</b>
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación _____	924
<b>COMENTARIOS PRÁCTICOS.</b> _____	<b>924</b>
<b>JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.</b> _____	<b>925</b>
<b>3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.</b> _____	<b>926</b>
<b>4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación</b> _____	<b>927</b>
<b>5. Estatutos de la junta de compensación.</b> _____	<b>928</b>
a. Modelo 1. _____	928
b. Modelo 2. _____	960
<b>6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).</b> ____	<b>976</b>
a. Modelo 1. _____	976
b. Modelo 2. _____	985
c. Modelo 3 (con urbanizador). _____	991



<b>7. La inscripción registral de la junta.</b>	<b>994</b>
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	994
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	995
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.	996
<b>8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación</b>	<b>997</b>
<b>9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento</b>	<b>998</b>
<b>10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización</b>	<b>1000</b>
<b>ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.</b>	<b>1002</b>
<b>A) Formulación del proyecto de compensación.</b>	<b>1002</b>
<b>B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.</b>	<b>1005</b>
<b>C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.</b>	<b>1005</b>
<b>D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.</b>	<b>1006</b>
<b>E) Informe de los servicios técnicos municipales.</b>	<b>1006</b>
<b>F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-</b>	<b>1006</b>
<b>H) Formalización del Proyecto de Compensación.</b>	<b>1007</b>
<b>I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.</b>	<b>1008</b>
<b>C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.</b>	<b>1009</b>
<b>1. Estatutos de la Entidad de Conservación</b>	<b>1009</b>
<b>2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad</b>	<b>1021</b>
<b>3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.</b>	<b>1023</b>
<b>4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria</b>	<b>1024</b>
<b>5. Información pública: Anuncio.</b>	<b>1028</b>
<b>6. Certificación del secretario</b>	<b>1030</b>
<b>7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)</b>	<b>1031</b>
<b>8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)</b>	<b>1032</b>
<b>9. Notificaciones a interesados.</b>	<b>1035</b>
<b>10. Anuncio público.</b>	<b>1036</b>
<b>11. La asamblea constituyente</b>	<b>1038</b>
<b>12. Adhesión a la entidad</b>	<b>1039</b>
<b>13. Acta de constitución</b>	<b>1040</b>
<b>14. Escritura de constitución.</b>	<b>1042</b>
<b>14. Ratificación de la constitución de la entidad</b>	<b>1045</b>



15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	1046
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	1047
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	1049
<b>D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____</b>	<b>1050</b>
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	1050
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	1053
3. Dictamen jurídico. _____	1062
4. Aprobación inicial. _____	1063
5. Anuncios. _____	1064
6. Aprobación definitiva. _____	1065
7. Requisitos administrativos. _____	1067
<b>E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____</b>	<b>1068</b>
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	1068
2. Descripción del bien expropiado _____	1069
3. Descripción de un edificio expropiado _____	1070
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	1071
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	1072
6. Hoja de aprecio de la administración _____	1073
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. _____	1075
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	1077
9. Propuesta de adquisición _____	1078
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	1079
11. Modelo de convenio _____	1080
<b>FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____</b>	<b>1083</b>
<b>F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____</b>	<b>1088</b>
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	1088
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	1090
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	1095
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	1098
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	1100
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	1102
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, _____	



mediante cesión de terrenos. _____	1104
<b>8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.</b> _____	<b>1107</b>
<b>9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.</b> _____	<b>1111</b>
<b>10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.</b> _____	<b>1114</b>
<b>11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación</b> _____	<b>1118</b>
<b>12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial</b> _____	<b>1122</b>
<b>13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.</b> _____	<b>1125</b>
<b>14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria</b> _____	<b>1128</b>
<b>15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU</b> _____	<b>1130</b>
<b>16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU</b> _____	<b>1132</b>
<b>17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.</b> _____	<b>1134</b>
<b>18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.</b>	<b>1139</b>
<b>19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.</b> _____	<b>1141</b>
<b>G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS</b> _____	<b>1144</b>
<b>1. Providencia de alcaldía</b> _____	<b>1144</b>
<b>2. Informe de secretaría</b> _____	<b>1145</b>
<b>3. Textos preliminares y diligencias.</b> _____	<b>1147</b>
<b>4. Publicidad.</b> _____	<b>1150</b>
<b>5. Alegaciones.</b> _____	<b>1152</b>
<b>6. Informes técnicos.</b> _____	<b>1153</b>
<b>7. Textos finales de convenios. Modelo.</b> _____	<b>1156</b>
<b>8. Diligencias finales.</b> _____	<b>1159</b>
<b>9. Informes y dictámenes.</b> _____	<b>1161</b>
<b>10. Acuerdo plenario.</b> _____	<b>1164</b>

## ¿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**