



## **INFORME SOBRE EL PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN LAS NORMAS REGLAMENTARIAS EN MATERIA DE URBANISMO DE CASTILLA-LA MANCHA.**

En fecha 13 de julio de 2018, se ha recibido en este Gabinete Jurídico consulta sobre el proyecto de Decreto por el que se modifican las normas reglamentarias en materia de urbanismo de Castilla-La Mancha.

El presente informe se emite en virtud del artículo 10.1.a) de la Ley 5/2013, de 17 de octubre, de Ordenación del Servicio Jurídico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Para la elaboración del mismo se han tenido esencialmente en cuenta los siguientes documentos:

- Memoria justificativa el proyecto de decreto de 2 de enero de 2018
- Resolución de autorización del proyecto del decreto de 5 de febrero de 2018
- Proyecto de Decreto por el que se modifican las normas reglamentarias en materia de urbanismo de Castilla-La Mancha.
- Documentos de alegaciones y observaciones en los trámites de consulta previa e información pública
- Informe de la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento de 19 de febrero de 2018.

A la vista de los anteriores documentos, procede emitir informe con base en los siguientes





## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- COMPETENCIA.

La Comunidad de Castilla-La Mancha tiene atribuida competencia exclusiva en materia de urbanismo, de acuerdo al artículo 31.1.1ª del Estatuto de Autonomía, precepto que, con la cobertura que proporciona el artículo 148.1.3ª de la Constitución, asigna a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en las materias de "Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda".

En ejercicio de esta competencia se aprobó el Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; que en la disposición final tercera, segundo apartado, faculta al Consejo de Gobierno para el desarrollo reglamentario de la presente Ley y de la restante legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable en el territorio de la Comunidad Autónoma.

Por otro lado, la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, dispone en su artículo 11.2.c), que corresponde al Consejo de Gobierno "Aprobar las normas reglamentarias de desarrollo de las leyes, así como todas las restantes de las que deriven inmediatamente derechos y obligaciones para los ciudadanos". Competencia esta que se reitera en el artículo 36 del referido texto legal, que dispone que "El ejercicio de la potestad reglamentaria corresponde al Consejo de Gobierno, sin perjuicio de la facultad de sus miembros para dictar normas reglamentarias en el ámbito propio de sus competencias."





## SEGUNDO.- TRAMITACIÓN.

Examinado el expediente remitido se observa que el procedimiento de elaboración del proyecto se ha ajustado a lo establecido, para el ejercicio de la potestad reglamentaria, en el artículo 36 Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha; así como en el título IV de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

## TERCERO.- FONDO.

I

El proyecto de Decreto sometido a informe, tiene por objeto la modificación puntual de cinco disposiciones reglamentarias en materia de urbanismo: el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico; el 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; el Decreto 325/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; 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; y 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.

El texto del referido proyecto consta de una exposición de motivos; 5 artículos, dedicados, respectivamente a las modificaciones de los cinco reglamentos indicados en el párrafo anterior; una disposición transitoria, una disposición derogatoria y una disposición final.





En la exposición de motivos se razonan los motivos que han dado lugar a la iniciativa reglamentaria, siendo la esencial la de adecuar la normativa reglamentaria en materia urbanística a las sucesivas modificaciones legislativas acaecidas desde la aprobación de la primera norma legal, Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; hasta el vigente Decreto Legislativo 1/2010, de 28 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Se ha optado por la técnica legislativa de abordar con la aprobación de un solo decreto las puntuales modificaciones de otras normas reglamentarias del mismo rango, que se entiende acertada en la medida que se trata de decretos de la misma materia y confluyendo en las puntuales reformas la misma razón.

## II

En el artículo primero se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio. Concretamente se modifican los preceptos siguientes: artículo 10.b), artículo 12.1, artículo 26.4, artículo 37.4.a), artículo 38.1.2º, el apartado 2.2. de la disposición adicional primera y se añade una disposición adicional novena, el segundo párrafo de la disposición transitoria primera y la disposición transitoria segunda.

**1. Modificación del artículo 10.b).** El artículo 10.b, objeto de modificación, establece las garantías para la materialización del uso de edificación en suelo rústico. El proyecto de decreto, en la segunda garantía, punto b), que exige como condición para el el uso de edificación en ese suelo el asegurar el que no se formen en él nuevos núcleos de población, ofrece la redacción siguiente: “asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como evitar la ampliación de los ya existentes”.





La novedad, con respecto a la redacción original, es el inciso añadido de “así como evitar la ampliación de los ya existentes”, recogiendo normativamente el criterio jurisprudencial del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha; que en Sentencia 482/2015, de 9 de octubre de 2015 (recurso 129/2014), entiende contenido dentro del concepto de “formación de nuevo núcleo de población” el de la ampliación, mediante estas edificaciones en suelo rústico, del núcleo de población ya existente.

Ante esta consideración del órgano jurisdiccional, encargado de velar por la legalidad de la normas de rango inferior a la ley, ningún reproche jurídico puede hacerse a la incorporación al Decreto 242/2004 de este inciso, que se considera, en consecuencia, conforme con lo establecido en el artículo 54 de la LOTAU.

Además, en el punto 2 del artículo 10.b) añade el proyecto de decreto el inciso final siguiente: “...siempre que este cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado”. Este añadido supone una modificación de relevancia jurídica, toda vez que con respecto al reglamento vigente amplía el uso edificatorio en suelo rústico, pues la distancia de 200 metros de la edificación propuesta no lo sería sobre cualquier suelo clasificado como urbanizable, sino solo con respecto a esta clase de suelo cuando cuente ya con una Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

Esta restricción de la garantía ya está legalmente contemplada en el actualmente vigente artículo 54.3.a) LOTAU, que fue modificado por la Ley 3/2016, de 5 de mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha.

Contiene también el proyecto de decreto otro inciso añadido en el punto 3 del artículo 10 b). Concretamente establece que “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”.

Con esta nueva regulación la norma reglamentaria ofrece una salida a la restricción de los 150 metros de radio, permitiendo su ampliación por el plan general de cada municipio.

Nada que objetar a esta modificación desde el punto de vista de su legalidad, pues la restricción impuesta de 150 metros de radio no procede de la LOTAU sino del propio Decreto 242/2004, que en ejercicio de la potestad reglamentaria puede ser suprimido, modificado, o como ocurre en el presente caso dejado a criterio del planeamiento general del municipio.

**2. Modificación del artículo 12.1.** Con respecto a la modificación del apartado 1 del artículo 12, en la que se añade el inciso “y cuenten con los informes y autorizaciones previstos en la norma sectorial que resulte aplicable”, nada tampoco que objetar jurídicamente, pues es acorde con el artículo 54 de la LOTAU y coherente con el resto del ordenamiento jurídico.

**3. Modificación del artículo 26.4.** La modificación del apartado 4 del artículo 26, consiste en suprimir el requisito contemplado en el decreto vigente de la acreditación de la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase; manteniendo solo la condición de que se ubiquen a una distancia máxima de tres kilómetros, a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

La indicada modificación es ajustada a Derecho, pues nada de lo establecido en el artículo 54 de la LOTAU impide que, en ejercicio de la potestad reglamentaria, se dulcifique la restricción impuesta por el decreto vigente, en el sentido de no constituir impedimento para el emplazamiento en suelo rústico de





establecimientos hoteleros y hosteleros el que existan ya otros de la misma clase.

**4. Modificación del artículo 37.4.a).** Nada que objetar jurídicamente tampoco con respecto a la modificación del apartado 4.a) del artículo 37, que tiene por objeto el suprimir el adjetivo de eléctrica que acompaña a la distribución de energía, permitiendo el proyecto de decreto dar entrada a los proyectos de transporte y distribución de cualquier clase de energía.

**5. Modificación del artículo 38.1.2ª.** La modificación del apartado 1.2ª el artículo 38 consiste en agudizar la exigencia de la reforestación, imponiendo como condición el que la replantación lo sea con especies arbóreas autóctonas, restricción ésta también acorde con el artículo 54 de la LOTAU.

**6. Modificación del apartado 2.2. de la disposición adicional primera.** Con la modificación del apartado 2.2. de la disposición adicional primera se permite reducir la limitación de la banda de los 10 metros de exigencia de zona verde en suelo urbano o urbanizable de las zonas inmediatamente contiguas a los cauces fluviales. Con la redacción dada por el proyecto de decreto, la reducción podría llegar hasta los 5 metros cuando la línea de edificación esté previamente consolidada y cuente con informe favorable del organismo de cuenca.

El establecimiento de una banda de zona verde en la superficie contigua a los cauces fluviales en los cascos urbanos o zonas completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, está reglamentariamente establecida en el vigente Decreto 242/2004, sin que pueda ahora ser cuestionada su legalidad desde el ámbito interno de la Administración. La decisión reglamentaria de reducir de los 10 a los 5 metros cuando la línea de edificación esté previamente consolidada y cuente con informe favorable del organismo de cuenca, es ejercicio discrecional de la misma potestad reglamentaria que sirvió para elaborar el anteriormente indicado decreto.





**7. Establecimiento de la disposición adicional novena.** Con respecto a la añadida disposición adicional novena, referida al dominio público pecuario y sus zonas de protección en los cascos urbanos o zonas completamente rodeados por suelo urbano o urbanizable, no afecta a la facultad de planeamiento de los municipios, si bien exige que la calificación sea acorde a la naturaleza jurídica y a la integridad del suelo y compatible con ella; exigencia ésta amparada en la legal protección del dominio público.

**8. Modificación del artículo 12.1.** En la modificación del segundo párrafo de la disposición transitoria primera se objetiva la razón de los denominados “terrenos sujetos a específica protección”, pasando de su consideración discrecional por sus valores naturales, ecológicos o medioambientales a una consideración más objetiva, como lo es el que estén así considerados por la legislación sectorial o el planeamiento territorial. Ningún reproche de legalidad merece esta puntual modificación.

**9. Modificación de la disposición transitoria segunda.** La modificación de la disposición transitoria segunda es consecuencia de la modificación de la disposición transitoria primera, que en coherencia con ésta sustituye el criterio de los valores naturales, ecológicos o medioambientales por el de legislación sectorial o planeamiento territorial

### III

En el artículo segundo se modifica el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre. Concretamente se modifican los preceptos siguientes: artículo 19.5, artículo 23, artículo 24.1<sup>a</sup>) y añadido de dos nuevos apartados d) y e), artículo 24.2. a) y d), artículo 40.4, artículo 48 al que se añaden los apartados 3 y 4, artículo 76, artículo 77, artículo 119, artículo 135.2 y 3, artículo 158.1 y la disposición transitoria primera.





**1. Modificación del artículo 19.5.** Se modifica el apartado 5 del artículo 19 dedicado al señalamiento de sistemas generales (SG) y sistemas estructurales (SE).

El artículo 19 del Reglamento de Planeamiento contiene las determinaciones de la ordenación estructural. La modificación divide el punto 5 en dos distintos apartados. En el primero de ellos sustituye el término “sistema general de espacios libres” por el de “sistema general de zonas verdes”.

También modifica las dimensiones y características de las zonas verdes públicas, pasando del parámetro de habitantes al de metros cuadrados edificables residenciales. El proyecto de decreto exige, en los municipios de más de 10.000 habitantes, al menos, 15 metros cuadrados de zonas verdes públicas por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales; que se reduce a 5 metros cuadrados en los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 habitantes; y a la exención de esta exigencia en los de población inferior a los 2.000 habitantes.

Añade el cálculo de las edificabilidades para el supuesto de que el planeamiento no los contemple, estableciendo como porcentaje del 70% de la total edificabilidad asignada.

Así mismo añade para el cálculo de los habitantes en los municipios con diferentes núcleos urbanos, el criterio que permite computar los habitantes potenciales previstos de manera independiente en cada uno de ellos.

En el punto 5.2 hace referencia al señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, zonas verdes y otras dotaciones o equipamientos.

Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.





**2. Modificación del artículo 23.** La modificación afecta al último inciso del precepto, sustituyendo el término “dotaciones” por “zonas verdes” y añadiendo que podrán ser sistema local o general, según determine el plan. Ninguna objeción jurídica se encuentra en esta puntual modificación.

**3. Modificación del artículo 24.1.a).** En esta modificación se incluye, junto con las áreas de juego, la referencia a las áreas saludables de ejercicio.

Se añaden a la desagregación de las categorías de zonas verdes las letra d) los bulevares, parques lineales o infraestructuras verdes, que podrán tener la consideración de sistema local o general de zonas verdes si tienen una superficie superior a 1.000 metros cuadrados; y en la letra e) las pantallas verdes, que también podrán tener la consideración de sistema local o general cuando pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro y ajardinen un mínimo de 100 árboles de porte por hectárea.

Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.

**4. Modificación del artículo 24.2.** En el punto a) se sustituye la prohibición de reservas de suelo para zonas verdes las zonas de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad, por la garantía de su universal accesibilidad y procurando su centralidad cuando los sistemas locales sirvan a ámbitos con uso residencial.

En el punto d) a la obligación de dotarse las zonas verdes con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamiento acorde con su uso, se añade que también deberá ser acorde con los valores naturales o culturales, así como ajardinarse en al menos una superficie del 60%, que se podrá reducir en áreas de juego o saludables de ejercicios.





También se añade que en los ámbitos o sectores industriales este tratamiento consistirá preferiblemente en el arbolado, con la plantación de especies que contribuyan a la fijación del CO<sub>2</sub>, con el fin de compensar las emisiones de las actividades a desarrollar. Finaliza estableciendo que en este ámbito se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.

Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.

**5. Modificación del artículo 40.4.** En el punto 4 del artículo 40, se añade al Catálogo de Bienes y espacios Protegidos y al Catálogo de Suelo Residencial Público, el inventario de bienes municipales, en caso de disponer del mismo.

Se añaden dos nuevos apartados al artículo 48, el 3 y el 4. En el apartado 3 se establece que en el caso de disponer el municipio de Inventario de Bienes Municipales, se incluirá éste en la documentación del Plan de Ordenación Municipal; y en el apartado 4 que en los instrumentos referidos en el artículo 48 se harán constar los datos registrales y catastrales, procurando su georreferenciación.

Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.

**6. Modificación del artículo 48.3 y 4.** Se añaden dos nuevos apartados al artículo 48, el 3 y el 4. En el apartado 3, se establece que en el caso de disponer el municipio de Inventario de Bienes Municipales, se incluirá éste en la documentación del Plan de Ordenación Municipal; y en el apartado 4, que en los instrumentos referidos en el artículo 48, se harán constar los datos registrales, procurando su georreferenciación.





Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.

**7. Modificación del artículo 76.** Se da nueva redacción al artículo 76, referido a la función de los Planes Especiales. Con la modificación contenida en el proyecto, se suprime su función de complementar los Planes, que es sustituida por la de definir. Se mantiene la de desarrollar o mejorar, incluso modificando los Planes. Este último término genérico “Planes”, sustituye en esta nueva redacción al más específico de “Planes de Ordenación Municipal”.

Indudablemente este precepto está referido a los “planes especiales” a que hace referencia el 17. C de la LOTAU, cuyo ámbito de planificación puede ir más allá de la ordenación urbanística, afectando a la territorial, tal como queda de manifiesto en la literalidad del mencionado precepto.

Parece que la finalidad de esta modificación es la de adaptar o aclarar el actualmente vigente artículo 76 del reglamento, que crea cierta confusión con respecto a la determinación de estos planes en la ley. Quizá sería conveniente el incorporar a la exposición de motivos del proyecto una puntual razón justificativa de esta nueva redacción del artículo 76 del proyecto.

**8. Modificación del artículo 77.** Se da nueva redacción al artículo 77, en la que se suprime el inciso siguiente: “En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales (PE) con cualquiera de las siguientes finalidades”; siendo sustituido por el de “Podrán formularse Planes especiales (PE) con cualquiera de las siguientes finalidades:”.

Además, se añade un punto f) como nueva finalidad para poder formular Planes Especiales: “Definir las obras públicas necesarias para la regeneración y renovación urbana en ámbitos concretos en el interior de los núcleos urbanos”.





Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.

**8. Modificación del artículo 119.** La nueva redacción del artículo 119 afecta, en primer lugar, al punto 3 b). Este precepto, en la redacción vigente, prohíbe de forma categórica la tramitación de modificaciones que afecten a la determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo señalado por éste o el fijado de cualquier forma para su revisión. Sin embargo, en el proyecto de modificación da entrada a una excepción a esta regla, que es el supuesto en el que se esté revisando el planeamiento general. Además, define lo que debe entenderse por determinación propia del Plan, que lo es en el supuesto en el que 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.

Además, se añade por el proyecto, con el ordinal 4, un nuevo apartado, para introducir un supuesto en el que no se considera que exista modificación del planeamiento. Es el caso en el que las nuevas determinaciones de ordenación vengán impuestas por normas sectoriales, planificación vinculante o resoluciones judiciales, siempre que no afecte a suelos clasificados previamente como rústico no urbanizable de especial protección y siempre que se recojan dichas determinaciones en un documento refundido sometido a información pública y a informe 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.

Se trata en definitiva de una adecuación del vigente Decreto 248/2004 a la actual regulación legal contenida en el artículo 41.3 de la LOTAU.





**9. Modificación del artículo 135.2 y 3.** La modificación de los apartados 2 y 3 del artículo 35 afecta, en primer lugar, al apartado 2 a), al que añade, en el primer párrafo, un último inciso con respecto al trámite de la consulta pública, debiendo el proyecto diligenciado del Plan, que además de encontrarse depositado en los locales del municipio, deberá ser colgado en la web que se señale en el anuncio para su consulta telemática.

Se sustituye el segundo párrafo del apartado 2 a) para adaptarlo la redacción dada al artículo 36.2.A) por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, que establece los dos supuestos en los que el Plan deberá someterse nuevamente al trámite de información pública.

En el apartado 2 b), segundo párrafo, se añade un último inciso, por el que se establece que 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, solo será necesario cuando los planes incidan sobre los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas a que se refiere la citada ley.

En el cuarto párrafo del anteriormente citado apartado 2 b) se añade que el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, será necesario aún cuando se trate de modificaciones de la ordenación detallada (OD) de estos Planes. Además, establece que en estos supuestos, los Ayuntamientos de Municipios de menos de 10.000 habitantes podrán solicitar que el informe lo emita la Comisión de Concertación Interadministrativa correspondiente.

Finalmente, en este mismo apartado, se incorpora un último párrafo, que exige que en los informes sectoriales que hagan referencia al dominio público deberá incluirse, si se dispone de ella de la información siguiente: el deslinde del dominio público afectado, los datos registrales, su estado de coordinación y la representación gráfica georreferenciada incorporada al folio real de aquellas.





En el apartado 2 c) se suprimen los párrafos tercero y cuarto, que hacen referencia a las consecuencias de la falta de emisión de los informes de emisión en plazo.

En el párrafo quinto de este mismo apartado, que establece la solución al desacuerdo entre municipios colindantes respecto a las determinaciones previstas de la ordenación estructural (OE), se incluye también a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En el apartado 3, se establece que, tras los trámites anteriores, se resolverá la aprobación inicial y las alegaciones formuladas en el trámite de información pública, notificando dicho acuerdo a los interesados. Y tras lo anterior se remitirá el Plan o instrumento a la Consejería competente para su aprobación definitiva.

Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.

**10. Modificación del artículo 158.1.** Se modifica el apartado 1 del artículo 158, que en la redacción del proyecto sometido a informe exige la remisión del ejemplar del Plan de Ordenación Urbanística aprobado al Registro de la Propiedad, a efectos de su integración en el sistema de información gráfica de éste.

Además, añade un segundo párrafo, que exige, por un lado, que el Plan aprobado esté abierto al público en la página web o sede electrónica del Ayuntamiento correspondiente; y, por otro, que sea objeto de publicidad electrónica toda la información relativa a los procedimientos judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del Plan así como las resoluciones judiciales recaídas en éstos.





Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.

**11. Modificación de la disposición transitoria primera.** Se modifica la disposición transitoria primera, añadiendo en la primera regla aplicable a los municipios sin planeamiento urbanístico, la aclaración de lo que se entiende por “núcleo de población”, que lo define como aquel suelo inserto en la trama urbana y servido efectivamente por los servicios referidos en el artículo 104.

Además, en la regla segunda, asimila a los núcleos de población, las parcelas inmediatamente contiguas a éste, aclarando lo que se entiende por parcelas inmediatamente contiguas al núcleo de población, en las que permite destinar a la edificación un máximo de 25 metros de fondo y frente de frente de parcela, pero siendo necesario para la obtención de la licencia, informe, preceptivo y vinculante, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente.

Establece también que, en todo caso, el promotor deberá ejecutar y costear, las obras complementarias de conexión a los servicios urbanos; y restringe el número de viviendas en diez al año o veinticinco en cinco años consecutivos.

Finalmente, se incorpora una 3ª regla, por la que se permite realizar operaciones de reforma interior en los cascos urbanos, siempre que no tengan la naturaleza de actuación urbanizadora y previa redacción de un Plan Especial.

Las modificaciones puntuales de esta disposición son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.





## IV

En el artículo tercero se modifica 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. Concretamente se modifican los preceptos siguientes: artículo 9.1, artículo 10.1, artículo 12.1.C).n), artículo 13.1.C).m), artículo 16.1, artículo 18.

**1. Modificación del artículo 9.1.** En la competencia contenida en el punto f), se suprime el inciso “que afecten a la ordenación estructural”, lo que significa que el informe será preceptivo sobre todas las revisiones y modificaciones de los Planes de Ordenación Municipal, siendo indiferente que afecten a su ordenación estructural o simplemente a su ordenación detallada.

En el punto i), referido al informe vinculante, previo a la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior, que comporten modificación de la ordenación estructural, se amplía su ámbito de exigencia, bajando el número de habitantes de derecho de 50.000 que contempla el decreto vigente a los 20.000 establecidos en el proyecto.

En el punto q), referido a la calificación urbanística de actos localizados en suelo rústico, se amplía su ámbito de exigencia, bajando el número de habitantes de derecho de 50.000 que contempla el decreto vigente a los 20.000 establecidos en el proyecto. En este mismo punto, tiene lugar idéntica rebaja del número de habitantes de derecho, cuando la calificación afecte a varios municipios.

Se amplía el ámbito de la competencia de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, plasmada en los puntos v) y w). El v) contempla la exigencia del informe previsto en el artículo 3.3.c) de la Instrucción Técnica de Planeamiento, aprobada por Orden de la Consejería de Obras





Públicas de 31 de marzo de 2003, para municipios de más de 20.000 habitantes de derecho. En la w) se contempla el informe previsto en el apartado 1.3 del artículo 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU

**2. Modificación del artículo 10.1.** En la competencia contenida en el punto a), se suprime el inciso “que afecten a la ordenación estructural”, lo que significa que el informe será preceptivo sobre todos las revisiones y modificaciones de los Planes de Ordenación Municipal y Planes de Delimitación de Suelo Urbano, siendo indiferente que afecten a su ordenación estructural o simplemente a su ordenación detallada.

En el punto d), se cambia el inciso de “menos de 20.000 habitantes de derecho” por el de “de hasta 20.000 habitantes de derecho”. Lo que supone que, con esta modificación, la aprobación de los instrumentos a que se refiere este punto, incluye también a los municipios de 20.000 habitantes de derecho.

En el punto e), también se cambia el inciso de “menos de 20.000 habitantes de derecho” por el de “de hasta 20.000 habitantes de derecho”. Lo que supone que, con esta modificación, que el informe vinculante sobre la aprobación de los Planes Parciales y Especiales, incluye también a los municipios de 20.000 habitantes de derecho.

En el punto a), se cambia el inciso de “menos de 50.000 habitantes de derecho” por el de “de hasta 20.000 habitantes de derecho”. Lo que supone que, con esta modificación, la calificación urbanística a que se refiere este punto, incluye a los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho.





En el punto j), también se cambia el inciso de “menos de 20.000 habitantes de derecho” por el de “de hasta 20.000 habitantes de derecho”. Lo que supone que, con esta modificación, el establecimiento de las bases de coordinación interadministrativa a que se refiere este punto, incluye también a los municipios de 20.000 habitantes de derecho.

En el punto k), también se cambia el inciso de “menos de 20.000 habitantes de derecho” por el de “de hasta 20.000 habitantes de derecho”. Lo que supone que, con esta modificación, el establecimiento y aprobación de las determinaciones urbanística, en caso de desacuerdo entre las distintas Administraciones Públicas a que se refiere este punto, incluye también a los municipios de 20.000 habitantes de derecho.

Se amplía el ámbito de la competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, plasmada en los puntos m) y n). El m) contempla la exigencia del informe previsto en el artículo 3.3.c) de la Instrucción Técnica de Planeamiento, aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31 de marzo de 2003, para municipios de hasta de 20.000 habitantes de derecho. En la n) se contempla el informe previsto en la disposición transitoria primera del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.

**3. Modificación del artículo 12.1.C).n).** El proyecto modifica el artículo 12.1.C, consistente, por un lado en modificar el punto n), para ampliar de dos a cuatro el número de representantes propuestos por los Colegios Oficiales de





profesionales habilitados en materia de ordenación del territorio y urbanismo de Castilla-La Mancha, para formar parte de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Y por otro, para añadir el punto o), que da entrada a la Comisión Regional referida a un representante de organizaciones no gubernamentales dedicadas a la defensa del medio ambiente.

Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.

**4. Modificación del artículo 13.1.C).m).** Modifica el artículo 13.1.C, consistente, por un lado en modificar el punto m), para ampliar de dos a cuatro el número de representantes propuestos por los Colegios Oficiales de profesionales habilitados en materia de ordenación del territorio y urbanismo de Castilla-La Mancha, para formar parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.

**5. Modificación del artículo 16.1.** Mediante esta modificación, y en relación con los órganos colegiados, se actualiza la referencia a la ley de régimen jurídico vigente: Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

**6. Modificación del artículo 18.** Con esta modificación se añade un nuevo apartado al artículo 18, que se incorpora con el ordinal 2, pasando el actual ordinal 2 a ordinal 3. Este nuevo apartado añadido afecta al trámite de información pública de elaboración y aprobación de instrumentos urbanísticos, obligando a realizarlo además de en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en





uno de los periódicos de mayor difusión, en la sede electrónica de la Administración actuante. Además deberá publicarse en esta sede el contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento definitivamente aprobados.

Las modificaciones puntuales de este artículo son las propias de la potestad reglamentaria, no encontrándose superación de la habilitación reglamentaria de desarrollo establecida en la LOTAU.

## V

En el artículo cuarto se modifica el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril.

Dice el proyecto que se añade una nueva sección quinta al capítulo III del título II, denominada procedimiento para la reversión de la reparcelación. Pero es evidente que se trata de un error, y donde se dice capítulo III, se quiere decir Capítulo IV.

Mediante esta nueva sección se da entrada a la denominada “reversión de la reparcelación”, conocida popularmente como “reparcelación inversa”, para dar solución a los supuestos de desprogramación de actuaciones urbanizadoras, y con el objeto de revertir la actuación a su momento inicial. Si bien aparentemente existe sobre esta figura un “vacío legal”, por no contener la LOTAU ninguna previsión a una eventual desprogramación una vez formulada la reparcelación, no parece que se exceda la potestad reglamentaria por la búsqueda de una solución administrativa a los efectos de disponer normativamente sobre la resolución de programas de actuación urbanizadora, que son fruto de una imprevisible crisis económica no contemplada en su día por el legislador. Todo ello quizá perjuicio de que en el futuro pueda tener lugar una iniciativa para otorgar carta de naturaleza legal a esta figura.





Lo dispuesto en punto g) de este nuevo artículo 59 bis, hay que tomarlo como mera referencia retórica en el ámbito procedimental, toda vez que la competencia de decisión de los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad corresponde al Estado. Indudablemente será el Registrador el que decidirá sobre la inscripción a la vista del documento que se le presente y aplicando la legislación estatal.

Se modifica también el último párrafo del apartado 3 del artículo 114 para establecer la caducidad del procedimiento en 8 meses en lugar de los seis meses previstos en el decreto actualmente vigente. Si bien parece que esta ampliación del plazo máximo para resolver es simplemente el reflejo del contemplado legalmente en el artículo 212.8 de la vigente Ley de Contratos del Sector Público, una más correcta técnica legislativa aconseja la simple remisión a este precepto legal, que evitaría una incorrecta interpretación en relación con lo dispuesto en el art. 21.2 de la Ley 39/2015, que no permite superar el plazo máximo para resolver más allá de los seis meses, salvo que así se establezca mediante una disposición de rango legal o venga así previsto en el Derecho de la Unión Europea.

## VI

En el artículo quinto se modifica el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, de 29 de abril.

**1. Modificación del artículo 31.1.b).** La modificación consiste en un párrafo añadido, en el que se exige la identificación mediante sus coordenadas de referencia geográficas de la porción de suelo ocupada por la construcción de edificaciones o señalamiento de instalaciones.





**2. Modificación del artículo 34.** Añade un nuevo apartado al artículo 34, que se incorpora con el ordinal 2, pasando el actual ordinal 2 a ordinal 3. Este nuevo apartado añadido se exige, para la obtención de licencias de parcelación, la referencia y certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas afectadas.

**3. Modificación del artículo 94.8.** Modificación del artículo 94.8, pasando el plazo máximo para resolver el procedimiento sancionador de seis a nueve meses. El plazo máximo para resolver de nueve meses en este tipo de procedimientos está establecido en la Ley 3/2017. Una por más correcta técnica legislativa remitiría al plazo máximo establecido legalmente, y en su defecto el de seis meses, que es el máximo que se puede establecer mediante disposición reglamentaria.

## CONCLUSIONES

Por lo expuesto, a la vista de la documentación remitida, y de conformidad con lo dispuesto artículo 10.1.a) de la Ley 5/2013, de 17 de octubre, de Ordenación del Servicio Jurídico de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se informa FAVORABLEMENTE el proyecto de Decreto por el que se por el que se modifican las normas reglamentarias en materia de urbanismo de Castilla-La Mancha.





**Castilla-La Mancha**

*Gabinete Jurídico*  
**Vicepresidencia**

Plaza del Cardenal Silíceo, s/n - 45071 Toledo

Es todo cuanto este Letrado tiene el honor de informar, no obstante V.I. resolverá lo que estime más acertado.

En Toledo, a 30 de julio de 2018

Letrado

Vº Bº de la Directora del Gabinete Jurídico

Angel Quereda Tapia

Araceli Muñoz De Pedro

