

JORNADA SOBRE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y URBANISMO

20^º ANIVERSARIO
JURADO REGIONAL DE VALORACIONES
CASTILLA-LA MANCHA



JORNADAS SOBRE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y URBANISMO

NOVIEMBRE 2024

NOVEDADES EN EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

DESCLASIFICACIONES

VERÓNICA LÓPEZ MIRANZOS

ÍNDICE DE CONTENIDOS

01

MARCO JURÍDICO

02

Innovaciones en el régimen
del suelo rústico

03

DESCLASIFICACIÓN:
Objetivo y contexto

04

Procedimiento de
desclasificación

05

Exoneración de
Evaluación Ambiental

06

Posibilidades de la
resolución de PAU

07

Efectos

08

Ejemplos

09

Conclusión



MARCO JURIDICO

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

URBANÍSTICO	sectorial
NORMATIVA ESTATAL -Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, desarrollado, a efectos de valoraciones, por el -Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo	Carreteras
	Ferroviaria
	Aguas
	Medio ambiente
NORMATIVA AUTONÓMICA -Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística -Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico	Infraestructuras eléctricas e hidrocarburos
	Telecomunicaciones
	Patrimonio Cultural
NORMATIVA MUNICIPAL -Planes de Ordenación Municipal (Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias) -Planes de Delimitación del Suelo Urbano	Accesibilidad
	Ruido
	Protección ciudadana

INNOVACIONES

RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO - NORMATIVA AUTONÓMICA



[LEY 5/2020



Disposición adicional quinta DL 1/2010, de 18 de mayo]

RÉGIMEN DE DESCLASIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS PARA LOS QUE HAYA TRANSCURRIDO LA FECHA LEGALMENTE ESTABLECIDA PARA ELLO

1. Los terrenos clasificados como urbanizables que, a la fecha de entrada en vigor de esta ley se encuentren sin programar, pese a haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello, podrán ser objeto de desclasificación a suelo rústico por medio de procedimiento específico que, fundamentado en un documento compuesto de memoria informativa y justificativa y planos, se someterá a los siguientes trámites:

- a. Incoación por acuerdo del Pleno del municipio correspondiente.
- b. Sometimiento a información pública por plazo de veinte días, con simultánea audiencia a los titulares de derechos reales sobre los terrenos afectados.
- c. Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- d. Resolución por el Pleno del municipio correspondiente.

Para estos procedimientos no será necesario el sometimiento a evaluación ambiental en los términos contemplados en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, siempre que su resultado sea el mantenimiento de la clasificación y de la situación originaria del suelo afectado.

2. En los términos de la presente Disposición, los acuerdos de incoación de procedimientos de resolución de Programas de Actuación Urbanizadora podrán incluir entre sus determinaciones la propuesta de:

- a) Desclasificación de los suelos del correspondiente ámbito a suelo rústico cuando se diesen o se propiciasen las circunstancias fácticas para ello, incluyendo la demolición de las obras de urbanización que, en su caso, resultaren precisas a tal fin.
- b) Derogación de la ordenación contenida en el planeamiento aprobado en el seno del Programa.»

Disposición adicional
quinta DL 1/2010, de 18
de mayo

Disposición adicional
cuarta DL 1/2023, de 18
de mayo

Modificada por Ley
1/2024, de 15 de marzo,

RÉGIMEN DE DESCLASIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELOS URBANIZABLES Y URBANOS NO CONSOLIDADOS NO PROGRAMADOS PARA LOS QUE HAYA TRANSCURRIDO LA FECHA LEGALMENTE ESTABLECIDA PARA ELLO

1. Los terrenos que, a la fecha de entrada en vigor de esta ley, se encuentren clasificados como urbanizables **o urbanos no consolidados** y se encuentren sin programar pese a haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello, **siempre que sus características específicas y localización lo aconsejen**, podrán ser objeto de desclasificación a suelo rústico, por medio de procedimiento específico que, fundamentado en un documento compuesto de memoria informativa y justificativa y planos, se someterá a los siguientes trámites:

- Incoación por acuerdo del Pleno del municipio correspondiente.
- Sometimiento a información pública por plazo de veinte días, con simultánea audiencia a los titulares de derechos reales sobre los terrenos afectados.
- Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Resolución por el Pleno del municipio correspondiente.

Para estos procedimientos no será necesario el sometimiento a evaluación ambiental en los términos contemplados en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, siempre que su resultado sea el mantenimiento de la clasificación y de la situación originaria del suelo afectado.

2. En los términos de la presente disposición, los acuerdos de incoación de procedimientos de resolución de Programas de Actuación Urbanizadora podrán incluir entre sus determinaciones la propuesta de:

- Desclasificación de los suelos del correspondiente ámbito a suelo rústico cuando se diesen o se propiciasen las circunstancias fácticas para ello, incluyendo la demolición de las obras de urbanización que, en su caso, resultaren precisas a tal fin.
- Derogación de la ordenación contenida en el planeamiento aprobado en el seno del Programa de Actuación Urbanizadora.»

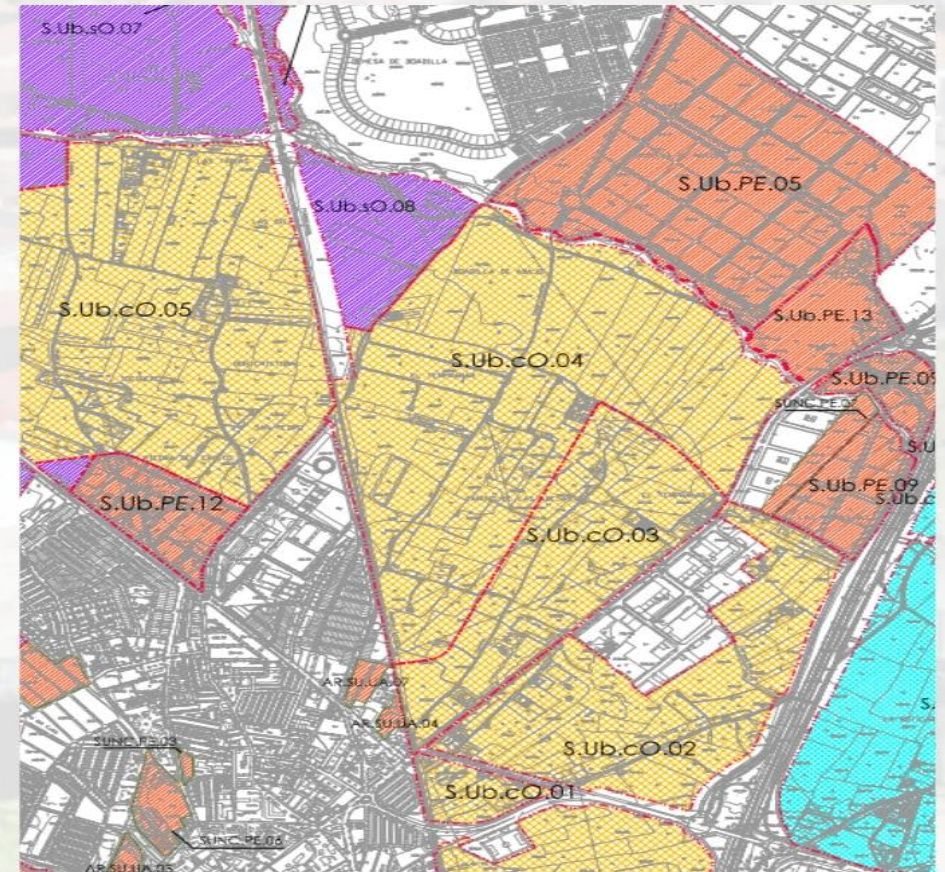
DESCLASIFICACIÓN

OBJETIVO

La Ley busca abordar una problemática frecuente en la planificación urbanística: **los suelos clasificados como urbanizables o urbanos no consolidados, pero que, debido a diversas razones (técnicas, económicas, o de otro tipo), no han sido desarrollados conforme a los plazos establecidos.** Estos terrenos, si bien son considerados urbanizables o urbanos no consolidados, se encuentran fuera de la programación o ejecución urbanística, lo que puede generar una disfunción en la ordenación del territorio.

CONTEXTO

La desclasificación permite la conversión de estos terrenos en suelo rústico, lo que conlleva un replanteamiento de su potencial urbanístico. La ley establece una serie de requisitos y procedimientos para realizar este cambio, **con la finalidad de evitar que terrenos no urbanizados continúen siendo considerados como urbanizables o urbanos no consolidados**, lo cual podría implicar expectativas especulativas, además de asegurar que se respete la planificación del territorio.



PROCEDIMIENTO

DE DESCLASIFICACIÓN



**01. Incoación por
acuerdo del Pleno
municipal**



**02. Información
pública y audiencia a
los titulares de
derechos reales por
plazo de veinte días**



**03. Informe preceptivo
y vinculante de la
Comisión Regional de
Ordenación del
Territorio y Urbanismo**



**04. Resolución por el
Pleno municipal**

EXONERACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

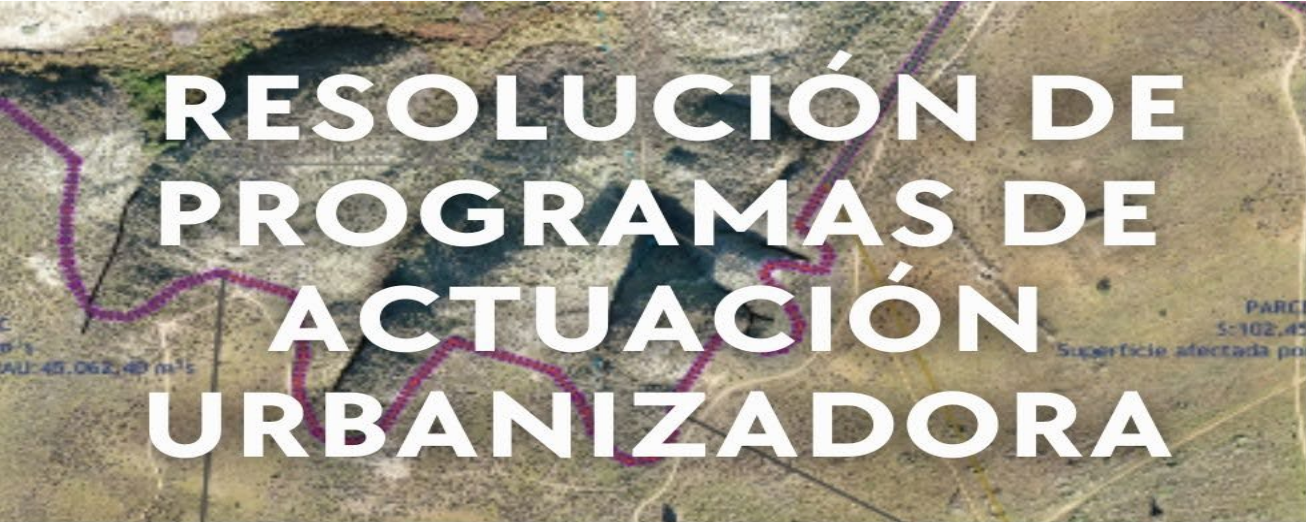
01

No será necesario someter el proceso a evaluación ambiental según la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, **siempre que la desclasificación resulte en el mantenimiento de la clasificación original del suelo**, es decir, si no hay un cambio en la situación original del terreno afectado.

02

Este punto busca **simplificar el proceso administrativo**, eliminando la necesidad de una evaluación ambiental adicional cuando el resultado no implique una alteración significativa del medio ambiente.





RESOLUCIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

01. PROPUESTA DE DESCLASIFICACIÓN

Los acuerdos de incoación de procedimientos de resolución de Programas de Actuación Urbanizadora podrán incluir entre sus determinaciones la **propuesta de desclasificación de los suelos del correspondiente ámbito a suelo rústico**, lo que puede implicar la demolición de las obras de urbanización si se considera necesario para la reversión del suelo urbanizable a rústico.

02. PROPUESTA DE DEROGACIÓN DE LA ORDENACIÓN

Además, se contempla la posibilidad de **derogación de la ordenación contenida en el planeamiento aprobado** en el seno del Programa de Actuación Urbanizadora.



EFECTOS administrativos

Agilización de los Procedimientos Urbanísticos

Al simplificar el proceso de desclasificación y evitar la necesidad de un largo proceso de planificación, la ley permite que los terrenos en cuestión pasen de su condición de urbanizables o urbanos no consolidados a rústicos **de forma relativamente rápida y sencilla**

Impacto en la Ordenación del Territorio Regional

La intervención regional busca **evitar** que los municipios tomen **decisiones urbanísticas que puedan generar incoherencias a nivel del territorio**, como la desclasificación de grandes áreas urbanizables que afecten la conectividad territorial o la cohesión de los desarrollos urbanos.

Flexibilidad en la Planificación Local y Regional

Este procedimiento **permite a los municipios revisar y ajustar sus planes urbanísticos en función de la realidad del terreno y sus necesidades actuales**. La desclasificación de suelos urbanizables no programados ofrece a los gobiernos locales la posibilidad de replantearse proyectos que, por diversas razones (cambios en las expectativas de crecimiento, falta de demanda, costos elevados, entre otros), ya no son viables o deseables. Esta flexibilidad también se extiende a la capacidad de derogar la ordenación anterior, adaptando el planeamiento urbanístico a las circunstancias del momento.

EFECTOS económicos

DESVALORIZACIÓN DEL SUELO

Cuando un terreno clasificado como urbanizable o urbano no consolidado es desclasificado a suelo rústico, **sus expectativas de desarrollo y, por ende, su valor de mercado, se ven considerablemente reducidos.**

POTENCIAL PARA UNA GESTIÓN MÁS RACIONAL DEL SUELO

Al retirar la clasificación urbanística de aquellos suelos que no se han desarrollado, se evita la especulación y el abandono de tierras, favoreciendo el uso del suelo en función de las necesidades reales del territorio. Esto podría generar una **optimización de los recursos disponibles, favoreciendo un desarrollo más equilibrado y sostenible.**

REDUCCIÓN DE LA PRESIÓN SOBRE LOS RECURSOS PÚBLICOS

Al desclasificar estos suelos, los recursos públicos destinados a la urbanización de terrenos innecesarios o inviables se liberan, lo que **permite que estos fondos se redirijan hacia proyectos más urgentes o viables.** Esto puede contribuir a una mejor planificación fiscal y a la optimización de los presupuestos municipales.

EFECTOS sociales y medioambientales



Protección del Paisaje y del Medio Ambiente Local

Este efecto positivo puede ser especialmente relevante en áreas donde el desarrollo urbanístico podría tener consecuencias negativas sobre los ecosistemas locales, como en áreas rurales.



Desplazamiento de la Expectativa Social y Conflictos de Percepción

La desclasificación puede alterar las expectativas, lo que lleva a conflictos sociales o al surgimiento de grupos de interés que defienden su derecho a mantener la urbanización

EJEMPLOS



**DESCLASIFICACIÓN DE
SUELO DEL SECTOR
URBANIZABLE INDUSTRIAL I-
2 DEL POM DE VILLANUEVA
DE LA TORRE
(GUADALAJARA)**



**DESCLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANIZABLE NO
PROGRAMADO, SECTORES S-
1.5, S-1.7 Y S-1.9, DEL POM DE
HOYAGONZALO
(ALBACETE)**

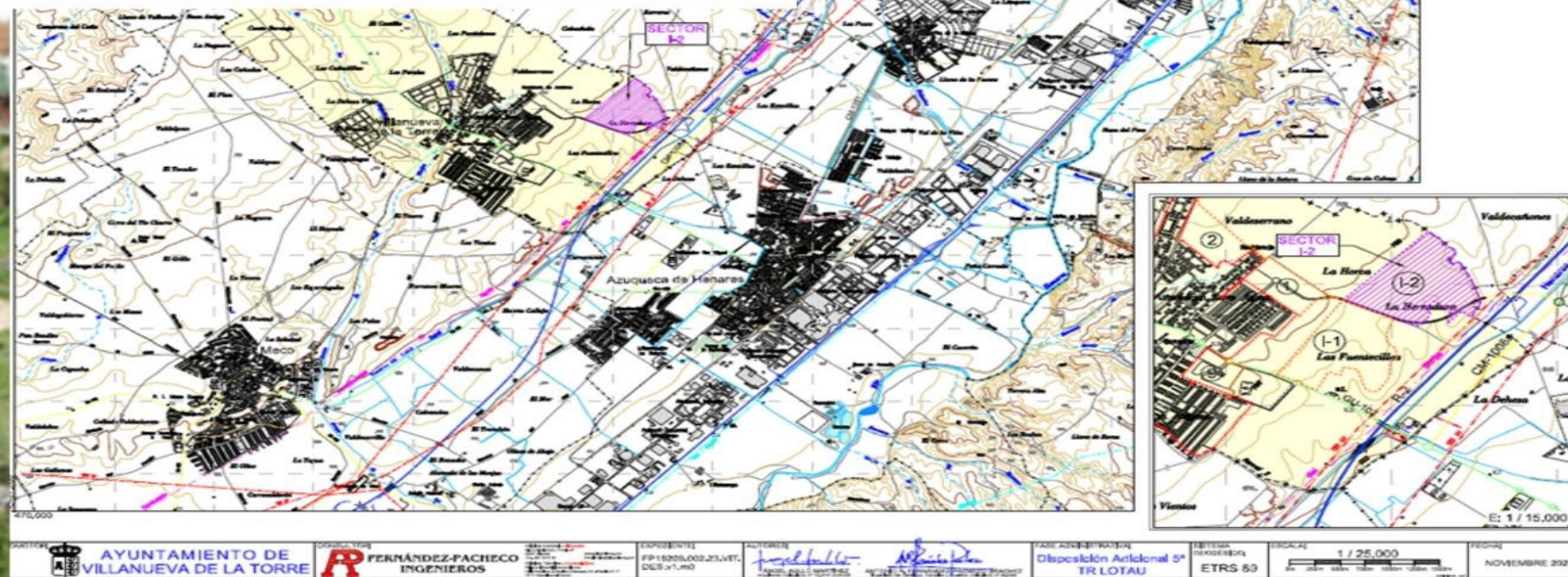


**DESCLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANIZABLE NO
PROGRAMADO, ÁREA A-5
"CARRETERA DE MOTILLA II",
DEL PGOU DE CUENCA**

El POM del término municipal de Villanueva de la Torre contiene dos sectores de suelo urbanizable industrial. El objeto del presente es la desclasificación del Sector urbanizable industrial I-2, visto que dicho suelo está incluido dentro de la Zona Especial de Protección de Aves (ZEPA) "Estepas cerealistas de la Campiña", con declaración posterior a la aprobación inicial del POM, recogida en el Decreto 82/2005, de 12 de julio, modificada en aplicación de la sentencia 712/2009 del TSJ de Castilla-La Mancha. Según se indica en la ficha de la ZEPA, los nuevos desarrollos industriales representan una amenaza para la población de aves.

La **propuesta de desclasificación del Sector I-2 para su correcta clasificación como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural** se redacta dado que los terrenos se encuentran sin programar, pese a haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello, y considerando que sus características específicas y localización lo aconsejan. **El Sector I-2 tiene una superficie total de 335.722 m².**

DESCLASIFICACIÓN DE SUELO DEL SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL I-2 DEL POM DE VILLANUEVA DE LA TORRE (GUADALAJARA)



Los Sectores S-1.5 y S-1.7, de uso global mayoritario residencial, que se sitúan colindantes al suelo urbano consolidado, en su parte este. Su límite natural queda establecido al norte por la carretera B-2 a Higuera, al este por el Vallejo de Hoya Sotillo y al sur por el sistema general dotacional de comunicaciones de nueva creación y por el Camino al Villar de Chinchilla. La separación entre el S-1.5 y el S-1.7 se realizó por una de las calles propuestas por el POM como sistema local hasta la rambla del Vallejo del Sotillo.

El Sector S-1.9, de uso global mayoritario industrial, que se sitúa a algo más de 2 km al este del núcleo urbano, lindando al sur con la carretera B-2 a Higuera, y tomando paralelamente a la misma con forma de paralelepípedo la superficie necesaria para el uso ganadero.

**DESCLASIFICACIÓN
DEL SUELO
URBANIZABLE NO
PROGRAMADO,
SECTORES S-1.5, S-1.7 Y
S-1.9, DEL POM DE
HOYAGONZALO
(ALBACETE)**

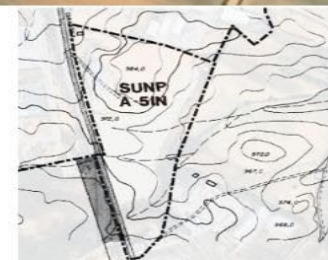


El objeto de la actuación se centra en **desclasificar el Área A-5 de Suelo Urbanizable No Programado del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca**, sobre los cuales se preveía un desarrollo urbanístico e industrial que finalmente no se ha producido, dotándolos de una clasificación y un uso acorde con su carácter rural compatible y coherente con el paisaje y las circunstancias territoriales y sociales en las que se enmarca.

A fecha de hoy el sector no se ha programado ni se ha iniciado trámite alguno para su programación desde su clasificación por el vigente PGOU de Cuenca en 1995, motivo por el que, habiendo transcurrido casi veintiocho años desde la aprobación del PGOU, se propone su desclasificación fundamentado en el descenso de la población y de las tasas de actividad y empleo en el término municipal de Cuenca, así como en la baja incidencia del sector industrial en la economía municipal que se basa fundamentalmente en los sectores primario y terciario, por lo que las expectativas de desarrollo de este suelo son nulas a día de hoy.

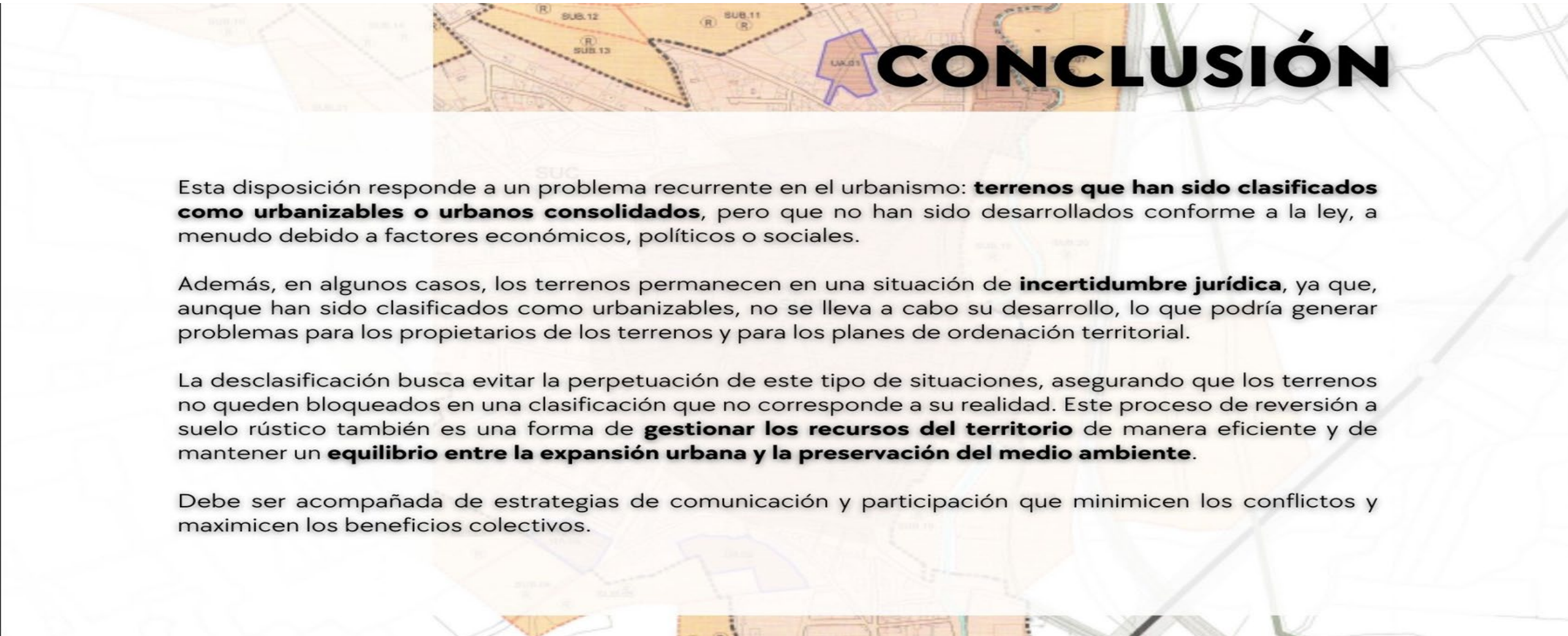
A tales efectos se hace constar la existencia de suelo vacante en el colindante polígono industrial (Área A-3 "Carretera de Motilla I" (SEPES), ya urbanizado, así como la existencia de diversos sectores en el municipio de uso característico industrial que no se han desarrollado, por lo que la desclasificación del A-5 no supondría la desaparición de la oferta de suelo para uso industrial.

DESCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, ÁREA A-5 "CARRETERA DE MOTILLA II", DEL PGOU DE CUENCA



CLASIFICACIÓN DE SUELO SEGÚN EL PGOU ACTUAL EN ÁMBITO DEL SECTOR			CLASIFICACIÓN DE SUELO TRAS LA DESCLASIFICACIÓN COMO URBANIZABLE DEL SECTOR		
URBANIZABLE	RÚSTICO		URBANIZABLE	RÚSTICO	
136.000 m ²	SNU	SNUEP	0 m ²	SNU	136.000 m ²
0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	SNU 131.250 m ²	SNUEP 4.750 m ² (*)

(*) 13.850 m² correspondientes al dominio público y servidumbre de la carretera CM-220, y 900 m² correspondientes a una franja de 5m a cada lado de la línea eléctrica de media tensión.



CONCLUSIÓN

Esta disposición responde a un problema recurrente en el urbanismo: **terrenos que han sido clasificados como urbanizables o urbanos consolidados**, pero que no han sido desarrollados conforme a la ley, a menudo debido a factores económicos, políticos o sociales.

Además, en algunos casos, los terrenos permanecen en una situación de **incertidumbre jurídica**, ya que, aunque han sido clasificados como urbanizables, no se lleva a cabo su desarrollo, lo que podría generar problemas para los propietarios de los terrenos y para los planes de ordenación territorial.

La desclasificación busca evitar la perpetuación de este tipo de situaciones, asegurando que los terrenos no queden bloqueados en una clasificación que no corresponde a su realidad. Este proceso de reversión a suelo rústico también es una forma de **gestionar los recursos del territorio** de manera eficiente y de mantener un **equilibrio entre la expansión urbana y la preservación del medio ambiente**.

Debe ser acompañada de estrategias de comunicación y participación que minimicen los conflictos y maximicen los beneficios colectivos.



JORNADAS SOBRE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y URBANISMO

NOVIEMBRE 2024

ACTUACIONES DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL

ESTHER GARCÍA GUTIÉRREZ

El art. 17 “*Los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística*” del TrLOTAU, reconoce:

1. Los **Planes** de ordenación territorial y urbanística (OTyU):

A) Supramunicipales:

- > Planes de Ordenación del Territorio (**POT**)
- > **Planes de Singular Interés (PLSI)**, que tienen por objeto la ordenación y transformación del suelo en **actuaciones** de iniciativa pública de relevante interés social o económico en el ámbito regional.
- > POM de varios municipios

2. Sin la naturaleza de planes de OTyU, son instrumentos de apoyo a estos:

A) Supramunicipales:

> Proyectos de Singular Interés (PSI), que tienen por objeto la ordenación y el diseño, con carácter básico y para su inmediata ejecución, de actuaciones de relevante interés social o económico en el ámbito regional.



LOS PROYECTOS DE SINGULAR INTERÉS

PSI

Artículo 19.1 TrLOTAU y 13 RP

Relacionados con los **criterios y fines de la actuación pública territorial** establecidos en los artículos 4 y 5 del TrLOTAU, no siendo suficiente su justificación referida a la generación de puestos de trabajo o de la inversión económica de la actuación.



> Actuaciones de **relevante interés social o económico en el ámbito regional,** ordenándolas y diseñándolas, **con carácter básico y para su inmediata ejecución.**



Artículo 20.1.e) y f) TrLOTAU) → **naturaleza proyectiva de obras** a nivel de proyecto básico, de ahí que este instrumento **se denomine “proyecto” y no “plan”.**

Artículo 19.1 TrLOTAU y 13 RP

> Pueden comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en cualquier clase de suelo.

> Su aprobación definitiva (AD) determinará, en su caso, la clasificación y la calificación urbanística de los terrenos a los que afecten, **debiendo adaptarse el planeamiento municipal a dichas innovaciones, mediante su modificación o revisión**, según proceda.

!!

Plan

OBJETO y FINALIDAD (Artículo 19.2 TrLOTAU y 14 RP)

a) **Infraestructuras** de cualquier tipo y titularidad pública o privada comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas,... destinadas a:

- comunicaciones terrestres y aéreas
- telecomunicaciones
- obras hidrológicas
- gas
- saneamiento y depuración
- residuos

b) **Obras, construcciones o instalaciones**, incluida la urbanización complementaria que precisen,... para la **ejecución de la política o programación regional en materia de viviendas sujetas a protección pública**, así como de **dotaciones, equipamientos o establecimientos educativos, de ocio, salud, bienestar social, deporte** o análogos, de promoción pública o privada.

OBJETO y FINALIDAD (Artículo 19.2 TrLOTAU y 14 RP)

c) **Instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias**, que tengan por objeto la producción, la distribución o la comercialización de bienes y servicios, incluida la urbanización complementaria que precisen, **que no tengan previsión y acomodo en el planeamiento vigente.**

d) **Obras o servicios públicos y actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas** entre las Administraciones Públicas.

Algunos ejemplos de PSI en CLM según su objeto:

b) **Obras, construcciones o instalaciones**, incluida la urbanización complementaria que precisen para la ejecución de la **política o programación regional en materia de viviendas sujetas a protección pública**...

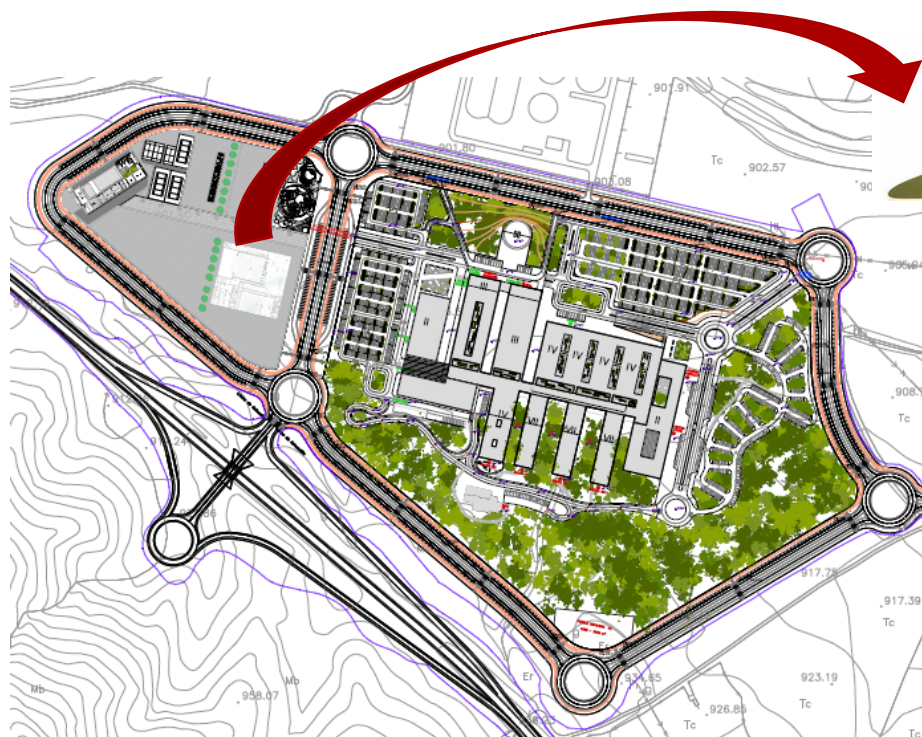


PSI “El Fuerte de San Francisco” en
Guadalajara



b) **Obras, construcciones o instalaciones**, incluida la urbanización complementaria que precisen para la ejecución dotaciones, equipamientos o establecimientos educativos, de ocio, salud, bienestar social, deporte,...

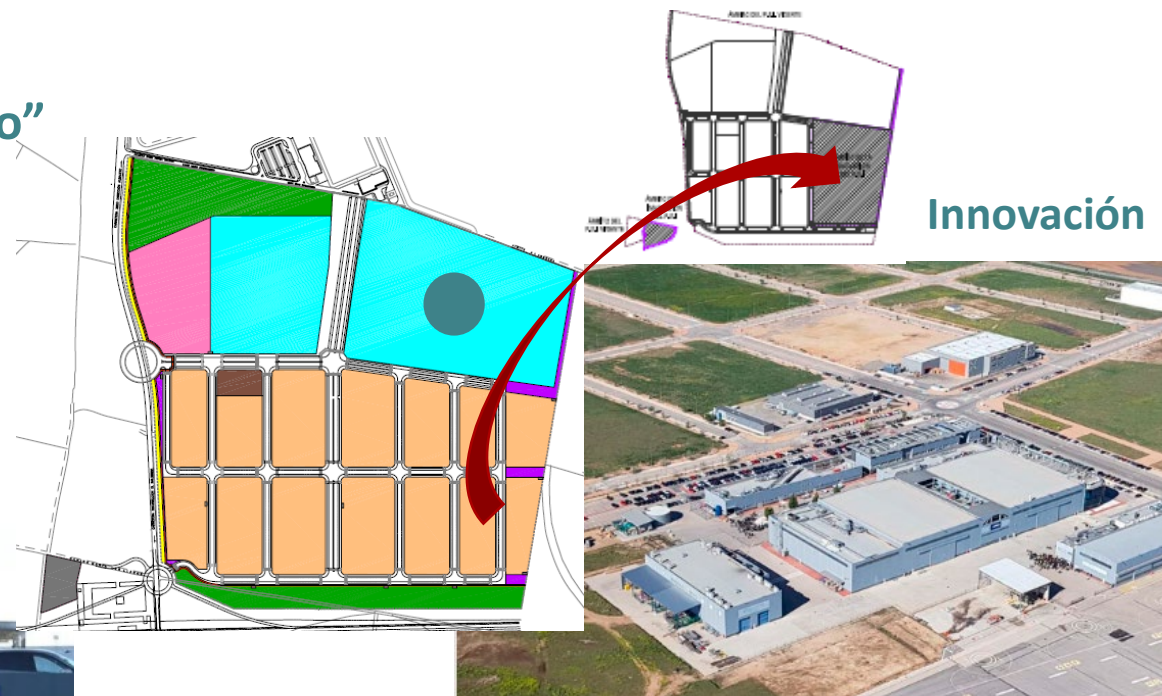
PSI “Nueva Área Dotacional El Terminillo” en Cuenca



Innovación

c) **Instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias**, que tengan por objeto la producción, la distribución o la comercialización de bienes y servicios, **incluida la urbanización complementaria que precisen, que no tengan previsión y acomodo en el planeamiento vigente.**

PSI “Parque Industrial y Tecnológico” de Illescas, Toledo



PSI “Parque Aeronáutico y Logístico” de Albacete



PSI “Centro Tecnológico
Nokian Tyres” en Santa
Cruz de la Zarza, Toledo



PSI “Puy du
Fou
España”
en Toledo



(Artículo 19.3 TrLOTAU)

Los PSI deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto, mediante la realización de cuantas otras sean precisas tanto para la eficaz conexión de aquellas a las redes generales correspondientes, como para la conservación, como mínimo, de la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios ya existentes.

Las conexiones exteriores:

- viarias
- electricidad
- gas...
- abastecimiento de agua
- telefonía
- saneamiento
- fibra

Y se ajustarán en dimensiones y características, a las exigencias de la **legislación sectorial** que les sea de aplicación.

ELABORACIÓN y PROMOCIÓN (Artículo 33.1 TrLOTAU y 126 RP)

a) Las **Administraciones Públicas**, sus organismos autónomos y cualesquiera otras organizaciones descentralizadas de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegra o mayoritariamente, siempre que, en este último caso, la urbanización y la edificación forme parte de su objeto social.

b) Las **personas privadas, físicas o jurídicas** preceptiva → **DECLARACIÓN DE INTERÉS REGIONAL (DIR)**

, siendo la Consejería competente en materia de OTyU, la encargada de su **tramitación**.



Cualquier iniciativa de PSI siempre se va a poder efectuar por cualquier otro de los procedimientos contemplados en el TrLOTAU; PAU, calificación urbanística, MP,...es decir, dentro del marco que ofrece el planeamiento municipal.



DETERMINACIONES (Artículo 20.1 TrLOTAU y 15.1 RP)

Objeto (19.2 TrLOTAU) + Adecuación a los criterios y fines de la actuación pública territorial (4 y 5 TrLOTAU) (*)

- a) Justificación de su **interés social o económico de carácter regional (*)**
- b) Fundamentación, en su caso, de la **utilidad pública o el interés social de su objeto (*)**

...

(*) Preceptivas en la DIR

DETERMINACIONES (Artículo 20.1 TrLOTAU y 15.1 RP)

c) **Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito** y descripción de los terrenos en él comprendidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus **características, tanto físicas**, incluyendo topografía, geología y vegetación, **como jurídicas** relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes (*)

Sentencia el Supremo 168/2024 declara **NULA DE PLENO DERECHO** la adaptación y revisión del PGOU de Torremolinos (Málaga) **por no contemplar desde la “fase preliminar de borrador del plan un documento ambiental previo con un análisis de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables”**, ya que considera que es en la valoración ambiental de las posibles alternativas desde una fase preliminar, donde reside el mayor valor del procedimiento de evaluación ambiental de los planes que inciden en el medio natural.



Incluir un Apartado/Anexo **ESTUDIO PRELIMINAR DE ELECCIÓN de la LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO**

DETERMINACIONES (Artículo 20.1 TrLOTAU y 15.1 RP)

- d) Datos necesarios para la plena **identificación del promotor**... (*)
- e) **Memoria justificativa** y descripción detallada de las **características técnicas** del Proyecto (a nivel de **P. básico**) + Parámetros Urbanísticos (**Plan**)
- f) **Plazos de inicio y terminación de las obras**, con determinación, en su caso, de las **fases** en que se divida la ejecución.
- g) **Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto** con consignación presupuestaria para el primer año de la ejecución, en el caso de promoción pública / medios propios y ajenos disponibles para hacer frente al total ejecución, en el caso de promoción privada.

En la DIR (*) → **Primer análisis de viabilidad y de las repercusiones socio-económicas que su implantación comporta.**

DETERMINACIONES (Artículo 20.1 TrLOTAU y 15.1 RP)

- h) **Determinación de la forma de gestión** a emplear para la ejecución.
- i) **Estudio o estudios de impacto ambiental**, en su caso, requeridos para:
- Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria / Simplificada (como **Plan** o Programa) → **DAE**
 - Evaluación de Impacto Ambiental Ordinaria / Simplificada (como Proyecto) → **DIA**
- j) **Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor (*)** en cuanto a la **clasificación** y a la **calificación del suelo** (**plan**), precisando las determinaciones que resultaran alteradas por la aprobación definitiva del PSI.



El PSI contendrá las **Normas Urbanísticas** (NNUU) que incluirá las **Ordenanzas** según usos

+

Documento de refundición

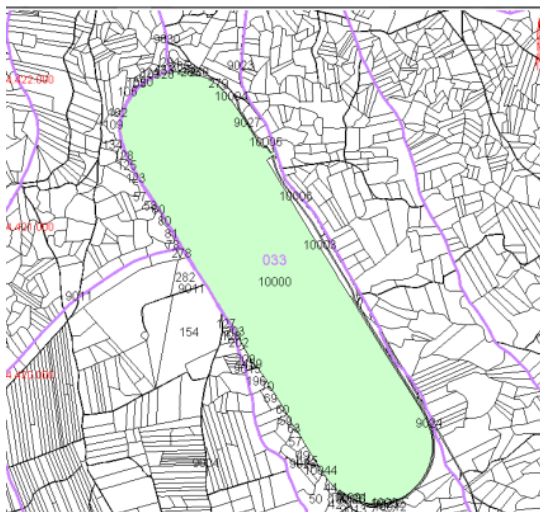
DETERMINACIONES (Artículo 20.1 TrLOTAU y 15.1 RP)

k) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberá incluir, en cualquier caso y como mínimo:

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 45157A033100000000WR

PARCELA

Superficie gráfica: 2.486.071 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



- Las indemnizaciones correspondientes a los derechos existentes (**justiprecio en expropiaciones**).
- Deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo (**canon en S.R / Cesiones Suelo y Aprov. Urbanístico en S. Urbanizable**)
- La **ejecución completa del PSI** en los plazos previstos (art. 20.1.f))
- En los proyectos de instalaciones para el desarrollo de actividades **industriales y terciarias** (art. 19.2.c)) de **promoción privada**



estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil con prohibición de su división en cualquier forma

DETERMINACIONES (Artículo 20.1 TrLOTAU y 15.1 RP)

I) Garantías que, en su caso, se presten y constituyan, **en cualquiera de las formas admitidas en Derecho**, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la letra anterior en los plazos a que se refiere el 20.1.f) TrLOTAU. Estas son:

- **justiprecio en expropiaciones** → Solicitud de **valoración de los bienes y derechos afectados** a la D.P de Fomento de la Provincia donde se ubique la actuación → art. 192.6 RAE el **expediente expropiatorio** se someterá la **aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo** correspondiente.
- **canon** (en suelo rústico) → **4% PEM** del total de las obras
- **ejecución completa del PSI** → **% PEM** del total de las obras

m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

DOCUMENTACIÓN (Artículo 20.2 Y 20.3 TrLOTAU y 16 RP)

Formalizada en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

- **Memoria informativa y justificativa**, expresiva de todas las **determinaciones del PSI** donde se incluirán las **Normas Urbanísticas / Ordenanzas** según usos,...
En el caso de que la aprobación del PSI conlleve la reclasificación o/y recalificación de su ámbito → **Normas transitorias** que deban regir hasta la adaptación del planeamiento urbanístico a las previsiones del Proyecto.
- **Planos de Información y de Ordenación- Anexos** (EIA, estudios hidrológicos, de avifauna, de paisaje, de ruido, económico-financieros...)
- **Anteproyectos de Urbanización** (Memoria/Planos/Mediciones y Presupuesto/Anejos/...)
Interior ámbito PSI + Conexiones exteriores (abastecim. agua, enlaces viarios, EDAR, LAAT,...)
- **Proyecto/s Básico/s de Edificación**
- **Proyecto de reparcelación**, en su caso

TRAMITACIÓN (Artículo 33 TrLOTAU y 127 a 129 RP)

DIR

→ **PSI** deberá presentarse ante la Consejería competente en materia de OTyU

Aprobación inicial (AI)



**Resolución del Consejero
competente en materia de OTyU**

con inmediato sometimiento a I.P y a concertación interadministrativa (*):

- Municipio/s afectados (**favorable 19.2.c)**)
- Propietarios suelo ámbito y colindantes
- Resto Adm. afectadas JCMM / Estatal
- Empresas de suministros ...

(*) **Silencio favorable** excepto las que su regulación sectorial señale expresamente o contrario (RDL 1/2001_Ley de aguas)

Publicación en el DOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión de la región + Medios digitales
+ contenido íntegro de las **Normas Urbanísticas** incluidas las **Ordenanzas** en el BOP (con la AD)

Plazo (1 mes) → hasta 45 días (hábiles) si es incluso a los efectos de su Evaluación Ambiental
Ley 2/2020, de 7 de febrero de EA de CLM (EAEstratégica Ordinaria)

Aprobación definitiva (AD)



Acuerdo del Consejo de Gobierno

A propuesta del Consejero de OTyU, y previo informe de la CROTU

EFFECTOS de la aprobación de los PSI (42.1 TrLOTAU)

- a) **La vinculación** de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones **al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico** que consecuentemente les sea de aplicación.
- b) La **declaración en situación de fuera de ordenación**, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad **que resulten disconformes con la nueva ordenación**.
- c) La **obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones** por todos los sujetos, públicos y privados, **siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación**.

...

EFFECTOS de la aprobación de los PSI (42.1 y 144.2 TrLOTAU)

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones, cuando prevean obras...
...cuya realización precise la expropiación forzosa... (art. 9 a 23 LEF) Fase 1 y 2 Exprop.

En el caso de los PLSI/PSI, en dichos terrenos **se entenderán incluidos** en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

Y podrán ser beneficiarios de la expropiación tanto los organismos y entes públicos, ... que sean directamente promotores o reciban de la administración promotora la encomienda de la ejecución, como los particulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre estos y la administración actuante.

EFFECTOS de la aprobación de los PSI (42.1 TrLOTAU)

En el supuesto de **PSI de promoción pública / PLSI** su aprobación definitiva producirá la declaración de **urgencia** de la ocupación cuando el Proyecto:

- establezca la expropiación como procedimiento de ejecución,
- delimite el correspondiente ámbito, e
- incorpore una relación de los propietarios existentes en el mismo, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública con el propio Proyecto y respetando lo dispuesto al efecto en la legislación de expropiación forzosa.



AÑO XLI Núm. 184

23 de septiembre de 2022

32904

Distinguiendo entre:

Ubicación parcelas

- Interior del ámbito
- Conexiones exteriores

Titularidad

- Privadas
- Públicas

ANEXO III: Listado de bienes y derechos afectados

ANEXO 8.1.9 RELACION DE BIENES Y DERECHOS DE USO PRIVADO AFECTADOS POR LA EJECUCION DEL PLSI DEL PCYTEC - CUENCA											
Pol.	Parc.	Superficie Ocupación Permanente (m2)	Superficie Ocupación Temporal (m2)	Servidumbre		Propietarios Catastrales	DNI	Propietarios Registrales	DNI	Proyectos que le Afectan	Nº Finca Anexo 8 Mem. PLSI
				Paso m2	Vuelo m2						
504	1003	4.775,90				Palmira Moya Cotillas	***1330**	Palmira Moya Cotillas Antonio Herraiz Soriano	***1330**	0. Fincas Interiores al Ámbito 01. Restauración Caminos y Cauces	1 1

ANEXO III: Listado de bienes y derechos afectados

ANEXO III.1. RELACION DE BIENES Y DERECHOS DE USO PRIVADO AFECTADOS POR LA SITUACIÓN DEL PUZ DEL POTRERO - CUECA										
POL.	Peri.	Superficie Comarcal Parqueable (m2)	Superficie Comarcal Temporal (m2)	Parcela m2	Vialidad m2	Propietarios Catastrales	DNO	Propietarios Registrales	DNO	Procedencia de la Afiliación
SC4	1009	4.773,90				Paloma Moya Cortias	***1332**	Paloma Moya Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	1	8.862,06	829,27	307,84		Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	2	8.134,10	698,25	124,75		Ayuntamiento de Cueca	P5027600P	Ayuntamiento de Cueca	P5027600P	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	9	18.182,29	698,75	124,25		Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	4	12.388,85				Román Moya Cortias	***1332**	Román Moya Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	5	45.063,84				Tomas Moya Cortias	***1332**	Tomas Moya Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	1008	45.868,97				Aurora Moya Cortias	***1332**	Aurora Moya Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	6	46.479,30				Josefa Cortias Recuerdo	***1332**	Josefa Cortias Recuerdo	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	7	5.814,76				Pe. Juliana Cortias	***1332**	Pe. Juliana Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	1	18.487,80				Luisiano Moya Cortias	***1332**	Luisiano Moya Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	3	75.252,73				Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito

Publicaciones

< DOCM

Prensa >

ANEXO III.1. RELACION DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS										
POL.	Peri.	Superficie Comarcal Parqueable (m2)	Superficie Comarcal Temporal (m2)	Parcela m2	Vialidad m2	Propietarios Catastrales	DNO	Propietarios Registrales	DNO	Procedencia de la Afiliación
SC4	1009	4.773,90				Paloma Moya Cortias	***1332**	Paloma Moya Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	1	8.862,06	829,27	307,84		Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	2	8.134,10	698,25	124,75		Ayuntamiento de Cueca	P5027600P	Ayuntamiento de Cueca	P5027600P	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	9	18.182,29	698,75	124,25		Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	4	12.388,85				Román Moya Cortias	***1332**	Román Moya Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	5	45.063,84				Tomas Moya Cortias	***1332**	Tomas Moya Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	1008	45.868,97				Aurora Moya Cortias	***1332**	Aurora Moya Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	6	46.479,30				Josefa Cortias Recuerdo	***1332**	Josefa Cortias Recuerdo	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	7	5.814,76				Pe. Juliana Cortias	***1332**	Pe. Juliana Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	1	18.487,80				Luisiano Moya Cortias	***1332**	Luisiano Moya Cortias	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito
SC4	3	75.252,73				Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	Hidalgo, D. Román Martínez Hurtado	***1332**	0. Puzas Interiores al Arbolito

Con la **AD el PSI** → **Declaración la utilidad pública y la necesidad de ocupación** de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones + conexiones ext.

Fase 1 y 2 Exprop.

1

INICIO del expediente expropiatorio

→ Remisión desde el Servicio de Planeamiento Supramunicipal al Servicio de Expropiación correspondiente de la siguiente documentación:

- **Planos** del PSI AD:
 - plano de situación del ámbito en el término municipal
 - plano parcelario catastral
- **Relación de bienes y derechos afectados** (sometido a I.P conjuntamente con el PSI)
- Documentación para **cada una de las parcelas**:
 - **fichas catastrales**,
 - **notas simples del Registro de la Propiedad**, y
 - **escrituras de Propiedad**, si es el caso.

Determinado el **PROCEDIMIENTO expropiatorio** (149.1 TrLOTAU)

- **individualizado**
- **tasación conjunta** → art. 192 y 193 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU (RAE)

Continuación con las **siguientes Fases de la expropiación:**

Determinación del JUSTIPRECIO (art. 25 a 31 LEF)

- Fijación por mutuo acuerdo: **convenios expropiatorios** → conclusión expte expropiatorio
- Procedimiento ordinario: **hojas aprecio** | **aceptada** → conclusión expte expropiatorio
| **no aceptada** → **Expte al JRV**
- **Singularidades** expropiaciones urgentes y **expropiaciones urbanísticas** (I.P, aprobación P. Exprop,..)

Pago o consignación → Toma de posesión (art. 48 a 51 LEF)

Con la AD el PSI → La EJECUCIÓN de los PSI (art. 22 TrLOTAU y 172, 173 y 175 RAE)

Corresponderá a su **promotor**, que deberá ser determinado expresamente en el Acuerdo de AD.

2 **Aprobación de los Proyectos de Ejecución** corresponderá a:



**Consejería competente
en materia de OTyU**



PSI de la propia CCAA / varios municipios
en conocimiento y, en su caso, informe previo, de las
Corporaciones Locales afectadas (1 mes)

Ayuntamiento respectivo



PSI de promoción privada / Adm ≠ CCAA / 1 municipio

Estos proyectos, sin perjuicio de las obligaciones tributarias, no están sujetos a licencia municipal.

Artículo 21 TrLOTAU y 176-177 RAE

La **subrogación** en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución / Procedimiento.

Excepcionalmente, en virtud de **circunstancias sobrevenidas**, cuando sea indispensable para el aseguramiento de la conclusión de la ejecución, el **Consejo de Gobierno** podrá autorizarse la **sustitución, total o parcial**, de éste.

Artículo 23 TrLOTAU y 179-180 RAE

El **incumplimiento** en la ejecución de los PSI.
Consecuencias / Supuestos/ Procedimiento / Efectos



Declaración de caducidad del PSI



Consejo de Gobierno

sobre la modificación / innovación de los PSI

Artículo 39 TrLOTAU “El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes”

*“...1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes **deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. (*)**”*

En la práctica, en la memoria justificativa del documento técnico del PSI y expresamente, en el Acuerdo de AD por el Consejo de Gobierno, se deberá señalar que:

Las modificaciones que no afecten a sus determinaciones esenciales (*) entendidas estas como las reconocidas en el art. 20 del TrLOTAU, ni a los parámetros urbanísticos, ni a las prescripciones de la DAE y la DIA, ni contravengan las autorizaciones emitidas por las Administraciones u órganos competentes en las distintas materias durante su tramitación, **serán consideradas no sustanciales**, y se autorizan por Resolución de la DGPTU previo informe del Servicio de Planeamiento Supramunicipal.

sobre la incorporación de los PSI en el planeamiento municipal vigente, mediante su modificación o revisión, según proceda (art. 19.1 TrLOTAU)

Con anterioridad al Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios —————→ Modificación puntual ordinaria

Actualmente —————→ artículo 119.4 del RP establece que no tendrán la consideración de modificaciones de planeamiento la incorporación al mismo de nuevas determinaciones de ordenación que sobrevengan impuestas por la planificación vinculante, siempre que no se afecte a suelos clasificados previamente como RNUEP, bastando con que se recojan dichas determinaciones en un documento refundido, que deberá ser sometido a I.P 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. —————→ Consejo de Gobierno



LOS PLANES DE SINGULAR INTERÉS

PLSI

(art 18.bis TrLOTAU)

Ley 2/2009, de 14/05/2009 de Medidas Urgentes en materia de vivienda y suelo



[de ahí que este instrumento **se denomine “plan” y no “proyecto”**]

Objeto: La **ordenación y transformación urbanística del suelo** en **actuaciones** de **iniciativa pública** de relevante interés social o económico en el ámbito regional cuya incidencia trascienda, por la magnitud, importancia o las especiales características que presenten, los límites del Municipio o Municipios en los que se asienten (**supramunicipal**).

> **Determinaciones del art. 24 TrLOTAU**



Determinaciones de OE y **OD**



Planes de desarrollo
(PP, PERI o ED)

> **Ejecución:** Administración Pública que los hubiera promovido → **NO Preceptiva DIR**

La Consejería competente en materia de OTyU podrá convocar un **concurso**, que deberá incluir los criterios de ordenación, con objeto de seleccionar:

- los **terrenos más adecuados para su ubicación**, y
- **el sujeto** (particular) **al que se adjudicará su ejecución**, y **que también serán los beneficiarios de la expropiación** (art.144.2 TrLOTAU)

Planes de desarrollo: **PP, PERI o ED**
INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRICIÓN
PROYECTOS DE URBANIZACIÓN



Aprobación:

- **incluidos en el PLSI** → informados y evaluados ambientalmente (DIA) → **conjuntamente con PLSI** (ídem PSI)
- **previstos pero no incluidos en el PLSI** → art. 174 RAE:
 - > **A.I:** Consejería competente en materia de OT y U
 - > **I.P** y **C. I** con audiencia e informe de los municipios/s afectados → DOCM y un periódico (plazo de **1 mes** ampliable según legislación ambiental a 45 días) + Medios digitales
 - > **A.D:** Titular de la Consejería competente en materia de OT y U → DOCM y un periódico BOP (NNUU) + Medios digitales
- > Las **edificaciones** se autorizarán por el respectivo Ayuntamiento según el procedimiento habitual de las licencias de obra y actividad.

Ejemplos de PLSI en CLM:



PLSI “Economía Circular Los Palancares” en Cuenca (DIR: 7/10/2020)

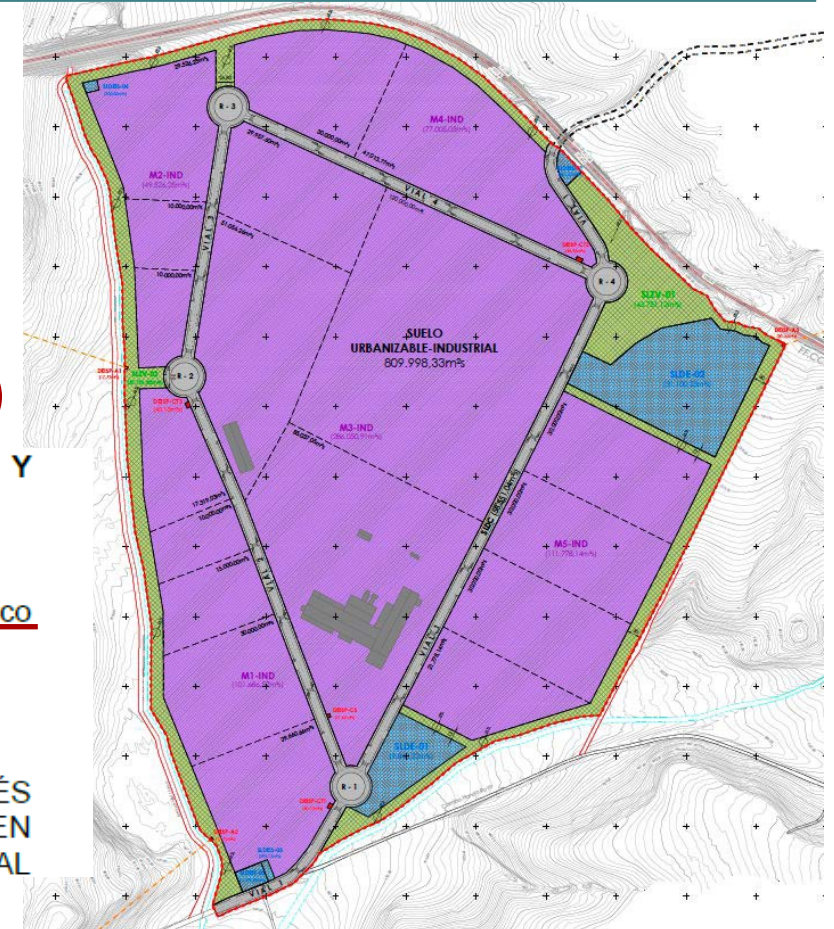
JOSÉ LUIS MARTÍNEZ GUIJARRO, VICEPRESIDENTE DE LA JUNTA Y
SECRETARIO DEL CONSEJO DE GOBIERNO

CERTIFICA:

Que en la reunión celebrada por el Consejo de Gobierno el día veinticinco de mayo de dos mil veintitrés se ha adoptado, entre otros, el siguiente

ACUERDO:

1.- APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN DE SINGULAR INTERÉS DENOMINADO “ECONOMÍA CIRCULAR LOS PALANCARES EN CUENCA”, PROMOVIDO POR LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL





JORNADAS SOBRE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y URBANISMO

NOVIEMBRE 2024

MUCHAS GRACIAS



www.castillalamancha.es



vlmiranzos@jccm.es
eggutierrez@jccm.es



925-248-968
925-266-929



Consejería de Fomento
Paseo Cristo de la Vega s/n - Toledo