Referencia:	**2026/8544R**
Procedimiento:	**Sesión de comisión informativa y especiales**
Interesado:	
Representante:	
Urbanismo	

COMISIÓN DE OBRAS, URBANISMO Y SERVICIOS TÉCNICOS

DICTAMEN

ACTA: 1/2026

SESIÓN: 9 JUNIO 2026

2.- Adopción, si procede, de criterio interpretativo relativo a la densidad de viviendas en parcelas mayores a 1000 m2.

Se dio cuenta de la propuesta presentada por el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, Obras y Servicios Técnicos de fecha 26/05/2026 con el objeto de dirimir el criterio de interpretación respecto a la densidad de viviendas en parcelas mayores a 1000 m2.

Visto el Informe Técnico emitido por el Sr. Arquitecto Técnico Municipal de fecha 18/05/2026 se plantea que en determinadas fichas de ordenación las distinguidas con los números: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, se establece la siguiente condición normativa:

"Densidad: 100 viv/Ha (neta) para parcelas de más de 1000 m2."

Fundamentación técnica

* El planeamiento urbanístico debe interpretarse de forma coherente y sistemática, garantizando la seguridad jurídica, la proporcionalidad de sus determinaciones y la aplicación no arbitraria de los parámetros urbanístico.

* El parámetro de densidad analizado:

- No se encuentra coordinado con la edificabilidad asignada.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16340740767422113315 en https://sede.alcazardesanjuan.es

- Introduce una limitación del número de viviendas no vinculada al aprovechamiento objetivo del suelo.

- Puede generar resultados difícilmente conciliables con la edificabilidad y aprovechamiento asignados por el planeamiento, permitiendo mayor número de viviendas en parcelas menores frente a parcelas de mayor superficie.

* Debe prevalecer la interpretación que:

-Mantenga la coherencia interna del planeamiento

-Evite situaciones de desigualdad injustificada

* La no aplicación práctica reiterada del parámetro desde la aprobación del PGOU constituye un elemento relevante a efectos de:

- Interpretación administrativa consolidada

- Principio de confianza legítima

Se ha realizado un sondeo estadístico de diversas Licencias de Obra concedidas en este Ayuntamiento sobre solares de más de 1000m2, todas ellas de edificación residencial

(viviendas), no constando ninguna en la que se haya aplicado con anterioridad el criterio limitativo que se pretende aclarar, resultando de hecho una densidad edificatoria aprobada un 149% superior (media) a la indicada en la normativa municipal.

Sometido el asunto a votación, se obtuvo el siguiente resultado: votos a favor, seis, correspondientes a los/as Concejales/as de los Grupos Municipales PSOE, y Verdes Equo IU; abstenciones, tres, correspondientes a los Concejales de los Grupos Municipal P.P. y Vox, por lo que por la mayoría indicada se acordó:

PRIMERO.- Dictaminar favorablemente la adopción del criterio interpretativo de carácter técnico relativo a las fichas de ordenación número 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA concretamente en lo previsto en el parámetro de densidad de 100 viviendas por hectárea (neta) para parcelas superiores a 1.000 m² , dictaminando NO ser aplicable a efectos de limitar el número de viviendas ejecutables en solares individuales de Suelo Urbano Consolidado, pudiendo materializarse el número de viviendas que resulte compatible con la edificabilidad, ocupación, alturas máximas y restantes determinaciones de planeamiento y ordenanzas aplicables en cada caso, en interpretación sistemática y coherente del conjunto del planeamiento municipal.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16340740767422113315 en https://sede.alcazardesanjuan.es

SEGUNDO.- Que se lleve a cabo por los Servicios Técnicos Municipales la redacción de las fichas de ordenación 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 ajustando las determinaciones urbanísticas afectadas al criterio interpretativo adoptado en el presente acto con el objeto de proceder mediante los instrumentos de planeamiento que en su caso resulten procedentes a su modificación.

LA PRESIDENTA DE LA COMISION

CRIPTOLIB_CF_ Responsable Politico

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 16340740767422113315 en https://sede.alcazardesanjuan.es

Documento firmado electrónicamente en fecha 10 de junio de 2026 por ANA ISABEL ABENGOZAR CASTILLO, Concejala de Comunicación: Mancha Centro TV y Nuevas Tecnologías: Informática y Servicios Jurídicos del Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, por delegación de firma y competencias de la Alcaldía Presidencia de fecha 27 de marzo de 2025