

**ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA  
EL DÍA 30 DE NOVIEMBRE DE 2010**

**Acta 7/2010**  
**Página 1 de 16**

**COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA**

**PRESIDENTE:**

- Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo.  
D. José Antonio Carrillo Morente.

**VOCALES:**

- Ilmo. Sr. Director General de Administración Local.  
Representado por D. Ángel Esteban Romero. Jefe de Sección Régimen Jurídico.
- Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental.  
Representado por D. Gerardo Morales Jara.  
Jefe de Sección de Evaluación Ambiental.
- Ilmo. Sr. Director General de Industria, Energía y Minas.  
Representado por D. Manuel Villaverde. Jefe de Sección de Minas.
- Ilmo. Sra. Directora General de Salud Pública. Representado por D. Antonio Sánchez Muñoz. Asesor de Sanidad Ambiental.
- Ilmo. Sr. Directora del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo. D. Rafael Pérez García Aranda.
- Vocal designado en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha. D. Daniel Jiménez Díaz.
- Vocal designado en representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha. D. Emilio Díaz Bravo.
- Vocal designado como expertos en materia de urbanismo.  
D. Tomás Marín Rubio.

**ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:**

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo.
- Dña. Amparo Sánchez Casanova, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Urbanismo.
- Dña. Concepción Prieto Sotos, Jefa del Servicio de Actuaciones Urbanas.
- D. Jose Rafael Muros García. Jefe de Sección Técnica de Abastecimiento.

**PONENTES:**

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo.

**SECRETARIA:**

- Dña. Paula Botija Polo, Técnico Superior Jurídico del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas, del día **30 de noviembre de 2010**, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en nueva Sala de Juntas de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el acuerdo adoptado por la entonces Comisión Regional de Urbanismo el día 11 de diciembre de 2002, el Ilmo. Director General de Urbanismo, D. José Antonio Carrillo Morente, actuando como Presidente, en sustitución del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.

Acta 7/2010  
Página 2 de 30

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 25 de octubre de 2010.
2. Plan Parcial de Mejora de las Normas Subsidiarias de Pantoja (Toledo), incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector TRILATER. Informe según el artículo 31.2 del Texto Refundido de la LOTAU (25 del Reglamento de Planeamiento).
3. *Brav* Modificación Puntual nº 44 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento).
4. Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
5. *Q* Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector A-Univ. del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento).
6. Modificación Puntual del Plan Parcial del SAU-24 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
7. Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-2.1, áreas de ecosistema forestal no degradado, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave de ampliación de central hortícola, en el polígono 4, parcelas 13 y 17, del término municipal de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).
8. Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3 del PGOU de Albacete para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 129 del polígono 82, Los Riachuelos, Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).

Acta 7/2010  
Página 3 de 30

9. Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3, suelos de interés agrícola y/o ganadero, del PGOU de Albacete para la legalización de 2 naves agrícolas, implantación de un almacén frigorífico de caza silvestre en una de las naves, y un centro de transformación, en el polígono 84, parcela 24, en Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).
10. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 de las Normas Subsidiarias del Municipio de Poblete (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.
11. Ruegos y preguntas.

\* \* \*

**1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 25 de octubre de 2010.**

Antes de aprobar el acta de la sesión anterior, el Vicepresidente Primero, actuando en sustitución del Presidente, agradece a todos los miembros presentes su asistencia.

A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el día 25 de octubre 2010, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación, que se aprueba en sus propios términos, dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día.

Por problemas técnicos se altera el orden de los asuntos incluidos en el orden del día, comenzando la sesión con el punto 3, tratando posteriormente el punto 4 y el 10 y retomando el orden del día con el punto 2.

**2.- Plan Parcial de Mejora de las Normas Subsidiarias de Pantoja (Toledo), incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector TRILATER. Informe según el artículo 31.2 del Texto Refundido de la LOTAU (25 del Reglamento de Planeamiento).**

En este punto se retoma el orden del día siendo las 11:35 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta procede a explicar el punto 2 del orden del día, haciendo una exposición del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico

El objeto del presente Plan Parcial de Mejora de las Normas Subsidiarias de Pantoja (Toledo) es reclasificar suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable para legalizar una actividad industrial, proponiéndose la reducción de dotaciones públicas.

Acta 7/2010  
Página 4 de 30

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:



“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 31.2 del TRLOTAU, 25 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra n), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir **INFORME FAVORABLE** previo a la Resolución por parte del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, en relación a la minoración del 50% de las reservas mínimas de suelo dotacional público establecidas en el Sector TRILATER de las Normas Subsidiarias de Pantoja, Toledo, al preverse las dotaciones privadas correspondientes y cumplirse los requisitos establecidos en los artículos 31.2 del Texto Refundido de la LOTAU y 25 del Reglamento de Planeamiento.

Previamente a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento se deberá subsanar el expediente atendiendo a las siguientes consideraciones y al acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo con fecha 3 de marzo de 2009:



- En el documento se hace referencia a una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias cuando la figura de planeamiento correcta a considerar como alternativa técnica dentro del PAU es la del Plan Parcial de Mejora. Se deberá corregir en todos los documentos.
- En el expediente se plantea la minoración de las reservas mínimas de suelo dotacional público en aplicación de lo dispuesto en el artículo 32.1 del Texto Refundido de la LOTAU por tratarse de un complejo industrial aislado. La reserva dotacional pública disminuida en un 50 % queda complementada con dotaciones privadas de la misma cuantía tal como se establece en el mencionado artículo.
- Una vez aprobado el PAU, se deberán legalizar las edificaciones existentes.”

**3 Modificación Puntual nº 44 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135 del Reglamento de Planeamiento).**

Acta 7/2010  
Página 5 de 30

Siendo las 11:17 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del tercer asunto del orden del día, haciendo una exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

 El objeto de la presente modificación puntual es la incorporación al Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca de las determinaciones propias del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de julio, modificado por Decreto 177/2010, de 1 de julio) y de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003), mediante la modificación del capítulo 5º "Normas particulares para el Suelo No Urbanizable" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cuenca

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

**"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, 135 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra f), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME en el que se hacen constar las siguientes consideraciones:**

 Según la documentación aportada por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Cuenca, la presente modificación se justifica para incorporar las determinaciones del Reglamento de Suelo Rústico al PGOU de Cuenca vigente. Sin embargo, se observa que se trata, en realidad, de una adaptación parcial y puntual a dicho Reglamento.

En concreto, se señalan las siguientes cuestiones al respecto:

- La modificación no incluye todas las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística sobre suelo rústico del artículo 9 del citado Reglamento. Por ejemplo, "las características y las condiciones morfológicas y tipológicas de las construcciones y edificaciones que se permiten realizar" (apartado 1.c del artículo 9 del RSR) han sido eliminadas del apartado 5.1.4 Normas de la edificación. Tampoco se establecen las "condiciones generales que deberán satisfacerse en el suelo rústico de reserva para poder ser incorporado al proceso urbanizador del municipio" (apartado 1.g) del artículo 9 del RSR).
- Las categorías del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido del PGOU, que se corresponde con el Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección según aclaración añadida en el apartado 5.1.1, no se han adaptado a las establecidas en el artículo 4 del RSR.

Acta 7/2010  
Página 6 de 30

En cuanto a cuestiones más particulares relativas a la modificación propuesta del capítulo 5º de las normas urbanísticas del PGOU de Cuenca, se observa lo siguiente:

- En el apartado 5.1.3.1.3, Normas del SNUEP de Interés Paisajístico y Ecológico, se indica expresamente que *“la existencia de un mayor nivel de antropización y la proximidad al casco urbano de Cuenca aconsejan diferenciar la protección de las hoces del Júcar, Huécar y Valdecabras”*. Sin embargo, en el resto del documento no se concreta en qué consiste dicha diferenciación.
- No se especifica cuál es el procedimiento previo a la “declaración de conveniencia para los intereses generales del municipio” de una determinada actividad o uso que, según el apartado 5.1.3.1.4, por ejemplo, *“está establecido en el presente planeamiento”*.
- En el apartado 5.1.3.1.5, Normas específicas del SNUEP por afección a cauces y embalses, se menciona una banda de protección de veinticinco metros en cada margen y en toda la longitud en corrientes naturales de cauces continuos o discontinuos, en desarrollo de lo establecido por la Ley de Aguas. Sin embargo, en dicha ley (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas) no se recoge ningún ancho específico de protección, donde sí se recoge es en el artículo 6 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril) donde se especifica que la zona de servidumbre es de 5 m. y la de policía de 100 m. pero en ningún caso se habla de una banda de protección de 25 m por lo que convendría aclarar de dónde procede este ancho.
- En el apartado 5.1.3.1.6, Normas específicas del SNUEP de vías pecuarias y caminos tradicionales no se indican expresamente los actos “permitidos”, que deberán incluirse. Se recuerda que *“dentro del suelo no urbanizable especialmente protegido podrán realizarse excepcionalmente los usos, actividades y actos enumerados en el artículo 11 del Reglamento del Suelo Rústico siempre y cuando estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el presente planeamiento por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o responder al uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros”* tal y como señala el art.12 del RSR y se incluye en los primeros apartados del capítulo 5º de las normas del PGOU de Cuenca con la presente modificación.
- Asimismo, se deberá especificar si están permitidos o no, y en qué condiciones, los usos de infraestructuras y servicios de equipamientos

Balbuena



Acta 7/2010  
Página 7 de 30

hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes.

- 
- En el apartado 5.1.3.1.7, Normas específicas de SNUEP de infraestructuras, 3º párrafo, donde dice “*Real Decreto 1/2010, de 18 de mayo*” debe decir “Decreto legislativo 1/2010, de 18 de mayo” (por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).
  - En el apartado 5.1.3.1.9, Normas específicas del SNUEP de núcleos recreativos, se debe corregir la numeración de los distintos apartados, ya que pasa de la letra b) a la letra g).

Una vez completado y subsanado el documento según las observaciones anteriores y la fase de concertación interadministrativa e información pública, deberá remitirse el expediente completo, con el documento técnico por triplicado, tanto en papel como en soporte informático, para su aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, previo informe de esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”

**4.- Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).**



La ponente Dª Virginia Cavia Cuesta a las 11:38 horas, pasa a explicar el siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico.

El presente informe se refiere al Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas, provincia de Ciudad Real, promovido por el Ayuntamiento de Valdepeñas, quien remite el expediente a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda instando su aprobación definitiva, de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 del TRLOTAU y el 136 del Reglamento de Planeamiento, por lo que se requiere informe previo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A petición de los miembros de la Comisión, se dará cuenta a los mismos de la corrección de las deficiencias que se incluyen en el presente acuerdo.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra f) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión

Acta 7/2010  
Página 8 de 30

Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR el Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (Ciudad Real) con las siguientes observaciones, las cuales deberán subsanarse previamente a la Orden de aprobación definitiva del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, debiendo aportar tres copias de la documentación del POM, tanto en papel como en soporte informático, debidamente diligenciadas de aprobación inicial:

Con carácter general, el documento definitivo deberá diligenciarse evitando el uso de etiquetas opacas, que ocultan en parte los textos, cuadros y esquemas del documento, con el fin de que el mismo sea perfectamente legible.



#### 1.- Memoria de Información y Diagnóstico.

Revisado el contenido de la Memoria de Información y Diagnóstico del POM se observan las siguientes deficiencias:

- a. En la descripción que se realiza en la Memoria de las Zonas de Ordenación Urbanística existentes, falta la descripción y los datos de la ZOU-7 "INDUSTRIAL".
- b. Para el resto de las ZOUs delimitadas en el casco urbano actual, y para la comprobación de la existencia de Dotaciones Públicas suficientes, de acuerdo con los estándares establecidos en el TRLOTAU, para la edificabilidad establecida en el planeamiento anterior y, en consecuencia, estimar esta como edificabilidad de referencia, o en su defecto, la preexistente lícitamente realizada, NO se ha considerado el 100% de la edificabilidad establecida en el planeamiento anterior, sino que se ha aplicado un coeficiente reductor del 30% por entender que "no toda la edificabilidad se destina al uso global de la ZOU", computándose además, para el cálculo de las dotaciones existentes, la totalidad de sistemas generales y locales, interiores y exteriores, a las ZOUs, forzando de este modo el cumplimiento de la existencia de tales dotaciones públicas, con el fin de poder considerar la edificabilidad establecida en el planeamiento anterior, como la de referencia en el nuevo planeamiento. Para la justificación de los estándares de calidad urbana, establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU, deberá tenerse en cuenta toda la edificabilidad de la ZOU.
- c. En la barriada de "Consolación" se han considerado para el cómputo de Dotaciones Públicas existentes de Sistemas Locales determinadas parcelas que no están dentro de la delimitación de los cascos existentes y que, posteriormente, en la propuesta de ordenación del POM, se considera suelo urbanizable.



Acta 7/2010  
Página 9 de 30

- d. El "Cerro de las Cabezas" se ha considerado y computado como Sistema General de Zonas Verdes, aunque en los planos de ordenación no aparece como tal.
- e. En el análisis del planeamiento vigente no se determina, para prácticamente la totalidad de las actuaciones realizadas durante la vigencia de las NN.SS., si las obras de urbanización realizadas en los ámbitos desarrollados han sido recibidas o no por la administración, ni en que fecha se ha producido dicha recepción. En caso de no haberse recepcionado se deberá especificar en el POM que él o los ámbitos correspondientes se encuentran en ejecución.
- f. En el inventario de instalaciones y edificaciones del suelo rústico se incluyen un conjunto de edificaciones residenciales localizadas en el núcleo urbano denominado: "La Cotilla", situado en el pkm. 206 de la carretera A-4. Dichas edificaciones tienen en el documento el tratamiento de edificaciones en suelo rústico, cuando en realidad forman un núcleo urbano, al parecer ilegal, con un déficit considerable de infraestructuras y dotaciones públicas, que deberá tener el tratamiento adecuado en el POM.
- g. En la mayoría de actuaciones relacionadas en dicho inventario no se señala la fecha de la calificación urbanística, o licencia en su caso, limitándose a señalar que han pasado más de cuatro años desde su construcción. Dicha circunstancia no supone, en ningún caso, la legalización de dichas actuaciones, por lo que el POM deberá señalar que, en su caso, se deberá proceder a su regularización según establece la normativa vigente.

## 2.- Planos de Información.

Los Planos de Información incluidos en el documento presentado no incluyen la información que se relaciona a continuación y que es obligatoria de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento:

- a. El plano denominado "I-5.2 Desarrollo del Planeamiento Vigente", deberá incluir la información correspondiente a los datos de publicación del acuerdo de aprobación y de recepción de la urbanización en su caso, de las actuaciones desarrolladas durante la vigencia del Plan; y definir con claridad el grado de desarrollo de las actuaciones aprobadas y pendientes de recepción.
- b. En el plano denominado "I-8 Sistemas Generales Existentes" se observan las siguientes deficiencias:
- i. Deberá incluirse en el cuadro la Zona Verde numerada con el nº 64.

Acta 7/2010  
Página 10 de 30

En general, la escala utilizada en los planos no ha sido adecuada, ya que no permite reflejar con el suficiente detalle la información que contienen.

### 3.- Memoria Justificativa.

Revisado el contenido de la Memoria de Justificativa, se observan las siguientes deficiencias:

- Bshug*
- a. En relación con la clasificación del suelo urbano, deberá reconsiderarse el régimen urbanístico de una gran parte de las unidades de actuación delimitadas por incremento de aprovechamiento (Art. 45.3.A.b), puesto que en realidad se trata de unidades de actuación urbanizadora (Art. 45.3.B). Es el caso de los siguientes ámbitos:

1. UAU-5.2 "AGUZADERA"
2. UA-18.2 "IES GREGORIO PRIETO"
3. UAU-26.8 "TANATORIO".
4. UAU-38.2 "MADRE CÁNDIDA".
5. UAU-54.1 "BAÑOS DEL PERAL NOROESTE".
6. UAU-57.1 "BAÑOS DEL PERAL SURESTE".
7. UA- "P.15".
8. UA- "P.31"

- Q*
- b. En el apartado 1.2.4. deberá añadirse a la información aportada, para cada uno de los ámbitos desarrollados durante la vigencia de las NN.SS., la fecha de recepción de las obras de urbanización, si es que las mismas se ha concluido o, en su defecto, las obras y los compromisos pendientes de ejecución, con el fin de poder determinar en el POM el régimen jurídico de aplicación en cada ámbito.
- c. En relación con el cuadro de superficies y aprovechamientos incluido en el apartado 1.4.1.1 de la Memoria Justificativa, y una vez corregidos los cálculos de la edificabilidad preexistente lícitamente realizada o, en su defecto, la del planeamiento vigente si existen suficientes dotaciones públicas, tal y como se ha señalado en este informe para la Memoria Informativa, deberán reconsiderarse los cálculos de la edificabilidad máxima asignada por el POM a cada ZOU, teniendo en cuenta el régimen del suelo resultante si se propone un incremento del aprovechamiento preexistente.
- d. En relación con lo señalado en los apartado 1.4.2 y 1.4.3. de la Memoria Justificativa, en relación con la "Densidad Poblacional", el POM deberá determinar con claridad dicha densidad para cada Zona de Ordenación Urbanística, Sector de suelo urbanizable y Unidad de Actuación en el suelo urbano,. En este sentido debe considerarse, de acuerdo con lo

Acta 7/2010  
Página 11 de 30

establecido en la Disposición Preliminar, apartado 13 del TRLOTAU, que: *"Salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales"*, y no en función de la *"población existente en el suelo urbano en 2009"*, como parece justificarse en los apartados señalados del POM. Si el POM lo estima conveniente, podrá mantener, además, la limitación del número de viviendas, debiendo especificar y justificar, en este caso, si esta determinación forma parte de la ordenación estructural o detallada del POM

*Boing*

e. En el apartado 1.5 de la Memoria Justificativa, además de describir para cada Zona de Ordenación Urbanística propuesta en la nueva ordenación, el uso global y la intensidad edificatoria, deberá incluirse un cuadro resumen para cada ZOU, en la que, de forma pormenorizada, se señalen al menos los siguientes parámetros:

- Superficie total
- Sistemas Generales adscritos (Comunicaciones y Dotaciones Públicas).
- Superficie bruta.
- Uso global.
- Edificabilidad.
- Aprovechamiento.

f. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamientos tipo. De acuerdo con lo que se señala en este informe, en relación con los Anexos de Suelo Urbano y Urbanizable de las Normas Urbanísticas del POM, una vez corregidos los cálculos de superficie construida y aprovechamiento urbanístico en cada Unidad de Actuación y Sector de Suelo Urbanizable, deberán modificarse los cuadros de superficies y aprovechamientos contenidos en los apartados 1.6.1 y 1.6.2 de la memoria y justificar, conforme se determina en los artículos 31 y 32 del RP, que:

*Q*

- Entre las Unidades de Actuación delimitadas en el suelo urbano, con el mismo uso global o pormenorizado mayoritario no existe una diferencia de aprovechamiento tipo superior al 15%.
- Entre las Áreas de Reparto delimitadas en el suelo urbanizable, con el mismo uso global o pormenorizado mayoritario no existe una diferencia superior al 15%.

Igualmente deberá corregirse el cuadro de superficies y aprovechamientos contenido en el apartado 1.6.5 de la memoria, determinándose con claridad y justificadamente, el porcentaje de cesión de aprovechamiento que corresponde a cada ámbito, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 68.2 y 3, y 69.1.2.c) del TRLOTAU.

g. Señalamiento de Sistemas Generales de comunicaciones, dotaciones públicas e infraestructuras.

Acta 7/2010  
Página 12 de 30



Corregidas las superficies construidas correspondientes a cada sector y unidad de actuación, de acuerdo con lo señalado en los apartados anteriores, deberá justificarse el cumplimiento de las reservas de suelo de Sistemas Generales de Zonas Verdes, corrigiéndose los cuadros señalados en el apartado 1.7.3 de la Memoria (Pág. 63). Dado que el documento se adaptó a la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modificó el DL 1/2004; deberá considerarse para el cálculo una dotación mínima de 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad residencial total prevista en el planeamiento. Por lo tanto, deberá aplicarse dicho estándar al total de edificabilidad residencial resultante y no utilizar como se hace en la Memoria Justificativa del POM, el dato de población inscrita en el padrón de habitantes al 1 de enero de 2007. Todo ello sin perjuicio de que el POM justifique otra densidad poblacional de acuerdo con lo establecido en el apartado nº 13, de la Disposición Preliminar del TRLOTAU.

No podrán computarse como Zonas Verdes de Sistemas Generales aquellos espacios que no reúnan las condiciones señaladas en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento, como por ejemplo el denominado "65. La Veguilla".

Por otra parte se comprueba que en los planos de ordenación no se ha recogido como Sistema General de Zonas Verdes el denominado 105. "Cerro de las Cabezas", que por otra parte sí se computa en el cuadro del apartado 1.7.3 de la Memoria.



#### 4.- Planos de Ordenación.

Del estudio de los planos de ordenación incluidos en POM, se observan las siguientes deficiencias:

- En general, todos los planos de ordenación que se refieran al suelo clasificado como urbano y urbanizable en el casco urbano de Valdepeñas y en los de Consolación y Baños del Peral deberán realizarse, como mínimo, a escala 1/2000, debiendo aparecer, en las esquinas de las hojas, la graduación de las coordenadas X e Y.
- En la serie de planos denominada: "O-1 Clasificación del Suelo del Término Municipal", se define como "corredor eléctrico", el trazado de una línea aérea eléctrica de MT, incluyendo su zona de servidumbre. Dicho corredor eléctrico se clasifica como Suelo Rústico No urbanizable de Protección de Infraestructuras. Sin embargo, cuando se introduce en el suelo clasificado como urbano y urbanizable desaparece, no constando en las fichas de cada ámbito las afecciones correspondientes a dichas infraestructuras.

Acta 7/2010  
Página 13 de 30

Deberá corregirse esta deficiencia, al menos señalando en la ficha de gestión de cada ámbito afectado por la infraestructura la afección correspondiente y la obligación de resolver la misma con anterioridad a la aprobación de la ordenación detallada del ámbito correspondiente

- 
- En la serie de planos denominada: "0-4 Gestión del Suelo Urbano", no obstante lo señalado en el apartado anterior, se mantiene la delimitación de los corredores eléctricos superponiendo la clasificación del SRNUP con el SUB, donde dichos corredores atraviesan sectores y unidades de actuación, debiéndose eliminar la clasificación como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección.
  - En la serie de planos denominada "O-8 Red Viaria", deberán definirse la anchura y las rasantes principales de la red viaria en el suelo urbano y en el urbanizable con ordenación detallada, tanto en el núcleo urbano de Valdepeñas como en los de "Consolación" y "Baños del Peral" y realizarse como mínimo a escala 1/2000, debiendo aparecer, en las esquinas de las hojas, la graduación de las coordenadas X e Y.
  - Igualmente deberán reflejarse en esta serie de planos las secciones tipo de las diferentes categorías de vías públicas, señalando las condiciones geométricas mínimas de aceras, calzadas y bandas de aparcamiento, y justificando el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad establecidas en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla.
  - En el plano denominado "OE-9 Usos del Suelo Propuesto", deberá corregirse las tramas asignadas a algunos sectores, las cuales no coinciden con las señaladas en la leyenda general del plano (Ejemplo: ver sector S-14B Golf).



#### 5.- Normas Urbanísticas.

Examinado el documento de Normas Urbanísticas que forma parte del POM, con carácter general, se observan las siguientes deficiencias:

- Debe diferenciarse en cada uno de los artículos de las Normas si las determinaciones que se establecen en ellos corresponden a la ordenación estructural o detallada, con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 24 del TRLOTAU y artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento.
- Se debe completar el documento con las Normas Urbanísticas Reguladoras de la Urbanización donde se exprese la obligación del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad reguladas en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y el Código de Accesibilidad que la desarrolla, y las Normas Urbanísticas Reguladoras de las Obras y Actividades (Arts. 43.1 y 97.3 del Reglamento de Planeamiento).

Acta 7/2010  
Página 14 de 30

*Boing*

- Se debe actualizar la normativa sectorial aplicable (por ejemplo, en el art. 91.2, la Ley 29/1985 de Aguas está derogada por el RD legislativo 1/2001, TR Ley Aguas).
- En el Título II.- "Condiciones Generales de la Edificación":
- (Art. 24.4) Revisar la definición de Aprovechamiento Tipo (debe ser "global ponderada").
- (Art. 25) Respecto a las condiciones de habitabilidad, debe establecerse la altura interior mínima permitida.
- Se deben prever el número de plazas de aparcamiento públicas en los nuevos desarrollos. (Art. 31 TRLOTAU y 21,22 RP). En el Art. 33, deberá incluirse la aclaración "o fracción".
- Deberán indicar las condiciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad reguladas en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla, incluyéndose, al menos, la referencia a las mismas, así como del Código Técnico de la Edificación.

En el Título IV.- "Ordenanzas Zonales de Edificación":

- Se debe concretar, para cada ordenanza, el coeficiente de edificabilidad neta por parcela, independientemente de que se incluya, además, el coeficiente de edificabilidad por planta (Art.º 46.1º R.P.)
- Se deben establecer las condiciones de aparcamiento privado para cada ordenanza.
- (Art. 40.1.1) Aclarar porqué se establecen dos coeficientes de edificabilidad distintos para la misma franja de 20m de fondo.
- Deberán indicar las condiciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad reguladas en la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Código de Accesibilidad que la desarrolla, incluyéndose, al menos, la referencia a las mismas.

*Q*

En el Título V.- "Régimen Urbanístico del Suelo",

- En lo que se refiere a los Sistemas Generales, el Capítulo 3 deberá contener la regulación concreta de los mismos, definiendo el modelo de gestión para la obtención del suelo y la ejecución, así como los costes previstos y el porcentaje de participación de cada sector y/o unidad de actuación a los que se adscribe cada uno de los Sistemas Generales previstos en el POM.
- Deberán rehacerse los cálculos de superficie construida, aprovechamiento objetivo y aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto, como consecuencia de las modificaciones de dichos parámetros que deben

Acta 7/2010  
Página 15 de 30

realizarse en los sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación en suelo urbano, tal y como se indica en los apartados 7 y 8 de este informe.

- En consecuencia, deberá justificarse el cálculo del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a cada ámbito de desarrollo de acuerdo con lo procedimiento indicado en el artículo 68.b.2 del TRLOTAU.
- En el Capítulo 4. "Régimen de Protección de los B. de D.P.", deberán describirse las condiciones de afección y protección correspondientes a la red ferroviaria, las redes eléctricas y al dominio público hidráulico.
- En el Capítulo 5.- "Zonas de Ordenación Urbanística", se señala en el artículo 92 del documento que se han definido siete ZOUs en el suelo urbano, de las que sólo se aportan las fichas de seis (falta la ZOU nº 7), y trece en el suelo urbanizable. Para todas ellas, deberán reconsiderarse los datos de edificabilidad y aprovechamiento, de acuerdo con lo señalado, para la Memoria Informativa y los Anexos de SU y SUB, en este informe, justificando para cada una de las ZOUs residenciales el cumplimiento de los límites edificatorios establecidos en el artículo 31.1. del TRLOTAU.
- En este sentido debe señalarse que los datos correspondientes a las ZOUs en suelo urbano deben reflejar las nuevas condiciones urbanísticas recogidas en la propuesta de ordenación del POM y no las correspondientes al estado actual.

Boing

En el Título VI.- "Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado y ámbitos de expropiación en suelo urbano consolidado":

- (Art. 99) Las cesiones en suelo urbano deberán atenerse a lo recogido en el artículo 69 del TRLOTAU y, concretamente en lo que se refiere a la sustitución por el abono en dinero a la Administración actuante, al segundo párrafo de su apartado 1.2.c).
- (Arts. 101 y 102) Se debe aclarar el régimen transitorio de los ámbitos de SUNC en tanto no se desarrolle el instrumento de planeamiento correspondiente.



En el Título VII.- "Sectores Urbanizables":

- (Art. 105) el Decreto 70/1999, de 25 mayo, mencionado, está derogado por el Decreto 179/2009, 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos en Castilla La Mancha 2009-2019.
- Los artículos 114 y 115 relativos a las afecciones de infraestructuras de carreteras y ferrocarril respectivamente, corresponden a la ordenación estructural, y no a la detallada (Art. 24.2.1) TRLOTAU y 19.2.a) del RP).
- (Art. 112) Se debe aclarar que el régimen aplicable de los ámbitos de suelo urbanizable en tanto no se desarrolle el Programa de Actuación Urbanizadora, es el establecido en el artículo 67 del TRLOTAU..

Acta 7/2010  
Página 16 de 30

- (Art. 114.2) Deberá recabarse informe del órgano competente.

En el Título VIII, "Suelo Rústico": En general, no podrán incluirse determinaciones contrarias a la legislación vigente y, en particular, al "Reglamento de Suelo Rústico" y a la "Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico".



- Se deberá incluir expresamente que: "En general, en los suelos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural, solo se permitirán los usos compatibles con los valores que albergan, lo que bajo esta clasificación impide expresamente la urbanización, extracción y cuantos usos supongan la destrucción de dichos valores".
- Se recuerda que en SRNUEP sólo podrán realizarse los usos expresamente permitidos por el planeamiento y la legislación sectorial (Art. 12 RSR), no bastando con que no estén prohibidos (revisar, por ejemplo, el Art. 137.8.3 respecto al uso hotelero y hostelero y revisar la especificación de los usos permitidos en todas las categorías de SRNUEP).
- No se pueden establecer condiciones menos restrictivas respecto a la superficie mínima de la finca y superficie máxima de ocupación de la misma para las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico que las señaladas en la Orden de 31-03-2003. Si se establecen condiciones más restrictivas, éstas deberán justificarse.
- (Art. 120.2) la Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas se denomina "Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico" (y no "Instrucción de Ordenación del Suelo Rústico").
- (Art.130) Respecto a las actuaciones en suelo rústico de reserva sujetas a licencia urbanística municipal directa, es decir, sin estar sujetas a calificación urbanística, deberán atenderse a lo indicado en el artículo 64.1 del TRLOTAU. En particular:
  - Apdo. b), construcciones adscritas al sector primario, debe añadirse "que no impliquen transformación de productos" (Art. 54.1.2º.e) TRLOTAU). Revisar, asimismo, las que sí requieren calificación (h>6 m) porque en éstas sí se especifica "que no impliquen transformación de productos".
  - Apdo. d) reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, debe añadirse "que no afecte a elementos estructurales o de fachada o cubierta, etc." (Art. 54.1.2º.d) TRLOTAU).
  - Apdo. f) Los usos dotacionales de equipamiento público requieren previa obtención de la preceptiva calificación urbanística (Art. 54.1.3º b) TRLOTAU), por lo que no podrán incluirse en el Art. 130 como actos sujetos a licencia urbanística municipal directa.



Acta 7/2010  
Página 17 de 30

- (Art. 132.5) No pueden agruparse fincas no colindantes a efectos del cumplimiento de parcela mínima. Tampoco se permite la excepcionalidad de los usos "en los que concurra una utilidad pública o interés social", los mismos deberán atenerse a lo regulado en el Reglamento de Suelo Rústico.
- (Art. 133) Debe aclararse que la calificación se entenderá implícita en la aprobación las obras y servicios de titularidad pública, en lugar "obras y servicios públicos" (Art. 37 RSR).
- (Art. 134) Respecto a la definición de núcleo de población, el planeamiento establece distancias respecto a otras edificaciones distintas a las recogidas en el RSR. Según el Art. 10 del RSR podrá hacerlo justificadamente. Por tanto, se deben justificar estas distancias o bien, establecer las mismas que en el RSR.
- Se observa que algunos actos incluidos en el Art.136 "ACTOS SUJETOS A LICENCIA URBANÍSTICA" también requieren calificación urbanística (ya que en el capítulo se habla de suelo rústico en general) si bien es cierto que en los artículos anteriores ya se han especificado los actos que requieren calificación en cada categoría de suelo rústico.
- (Art. 137.2.1) La condición de "más de 20 unidades" y "con fines de reciclaje" para que el estacionamiento de vehículos se considere uso industrial no está establecida en el RSR, de manera que, según éste, el estacionamiento de vehículos "que se realice enteramente al aire libre y no requiera instalaciones o construcciones permanentes" se considera uso industrial, sin más restricciones. Por tanto, se deben justificar estas condiciones o bien eliminar las mismas.
- (Art. 140.1) la zona de protección de vías pecuarias deberá determinarla la Administración competente (Art. 5.1.a) RSR).
- (Art. 145.2.2) Los documentos que deben aportarse en la solicitud de consulta previa para actuaciones urbanizadoras en SRR, deben ser todos los enumerados en el Art. 36 del RSR (entre los indicados en el art. 145.2.2. faltan, por ejemplo, el informe de sostenibilidad económica de la actuación y el compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo...letras e) y f) del citado art. 36.2 RSR).
- Además, el Ayuntamiento, previamente a la resolución, deberá someter la consulta previa al trámite de información pública, recabando, al menos, los informes de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de la Consejería competente en materia de medio ambiente y de la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes (Art. 36.3 RSR).
- El Ayuntamiento no es quien debe resolver la necesidad de someter la consulta previa al procedimiento de evaluación ambiental; la Administración que debe resolverlo es la Consejería competente en materia de medio ambiente, por lo que debe corregirse el Art. 145.2.4.c).

Acta 7/2010  
Página 18 de 30

En el Título IX, "Regulación transitoria de edificios y usos no legalizados y/o fuera de ordenación":

- (Art. 148.1) No puede exigirse la "cesión monetarizada" de la cesión del 10% del aprovechamiento de los usos existentes bajo cubierta si, una vez legalizados, se aceptan como edificabilidad preexistente. En caso contrario, sería de aplicación el régimen del SUNC por incremento de aprovechamiento donde las cesiones son de aprovechamiento y de suelo para dotaciones públicas.

*Basung*

**6.- Normas Urbanísticas.- ANEXO: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, ÁMBITOS DE EXPROPIACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE.**

Examinado el documento que acompaña a las Normas Urbanísticas denominado. ANEXO UNIDADES DE ACTUACION URBANIZADORA, AMBITOS DE EXPROPIACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE, se considera necesario hacer las siguientes observaciones:

- En el Anexo de Unidades de Actuación, deberán completarse las fichas de gestión de cada uno de los ámbitos delimitados, justificando el régimen jurídico aplicable en cada caso, con la siguiente información:
  - Deberá señalarse la densidad poblacional de cada ámbito por aplicación del estándar de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados construidos residenciales o, en su caso, el que justificadamente establezca el POM.
  - Deberá justificarse en cada caso, de acuerdo con el régimen jurídico aplicable, el porcentaje de edificabilidad residencial destinado a la construcción de vivienda protegida.
  - Deberá justificarse en cada caso, de acuerdo con el régimen jurídico aplicable, el porcentaje de cesión de aprovechamiento urbanístico
- En el Anexo de Unidades de Actuación, deberán reconsiderarse los cálculos de aprovechamiento objetivo, en aquellos casos en los que se propone un cambio de uso, por otro de mayor o menor rentabilidad, y no sólo la edificabilidad preexistente, como es el caso de las unidades de actuación en las que se propone la transformación en residencial de antiguas bodegas.
- Hay determinadas Unidades de Actuación para las que es necesario completar la información contenida en las fichas, añadiendo todos los datos numéricos y demás condiciones (UAU P-38, UAU P-7.1 "LUIS MEJÍA", UA "GREGORIO PRIETO", UA "BODEGAS A-7").
- En general, para todos los ámbitos delimitados en el suelo urbano no consolidado afectados por las zonas de protección de las carreteras y ferrocarriles deberá tenerse en cuenta, y así incorporarse en el POM, que: "Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán

*Q*

Acta 7/2010  
Página 19 de 30

llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente" (Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007).

### **7.- Normas Urbanísticas.- ANEXO: SECTORES URBANIZABLES.**

*[Handwritten signature]*

Examinado el documento que acompaña a las Normas Urbanísticas denominado: ANEXO SECTORES URBANIZABLES, es necesario hacer las siguientes observaciones:

- En el apartado "1.3. Sistema General Adscrito", donde se señalan las condiciones y afecciones del Sistema General de Zona Verde denominado "Cerro de San Cristóbal" deberá señalarse, como condición de ejecución del mismo, la siguiente:

*"En aras de proteger los valores paisajísticos presentes en la zona, deberá permanecer inalterado, reduciendo las áreas ajardinadas en su interior a la zona de la Ermita y evitando la apertura de caminos mas allá de los necesarios. En caso de tratamiento del cerro, se deberá realizar, previamente, un estudio de paisaje, que deberá ser informado por la Dirección General de Evaluación Ambiental".*

*[Handwritten mark]*

- En el Anexo de Sectores de Suelo Urbanizable, se comprueba la existencia de errores en el cálculo de la superficie construida y del aprovechamiento tipo en la mayoría de las fichas de gestión correspondientes a los sectores y, en consecuencia, en el cálculo de dotaciones públicas mínimas.
- En este sentido debe señalarse que la superficie construida es el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad bruto por la superficie del sector, sin contar los Sistemas Generales adscritos, y que el aprovechamiento objetivo es el resultado de dividir la superficie construida total entre la superficie total del sector, incluidos los Sistemas Generales adscritos.
- Como consecuencia de las correcciones señaladas deberán revisarse las reservas mínimas de dotaciones públicas correspondientes a cada sector y corregirse los defectos detectados en los sectores:
  - 2. "El Ángel.
  - 7. "La Solana".
  - 14. "El Ferial".
  - 15. "San Cristóbal".
  - 18. "Casa del Pañero".
  - 19. "Ferrocarri".
  - 22. "Camino de Almagro".
  - 42. "Olivarera".

Acta 7/2010  
Página 20 de 30

- Deberá señalarse, en cada una de las fichas de los sectores de suelo urbanizable, la densidad poblacional correspondiente a cada ámbito por aplicación del estándar de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados construidos residenciales o, en su caso, el que justificadamente establezca el POM
- La ficha de gestión de los sectores de suelo urbanizable que tienen adscrito una parte del Sistema General de Zonas Verdes: "Cerro de San Cristóbal", deberán determinar el porcentaje del mismo que corresponde a cada uno.
- Los sectores de suelo urbanizable localizados en Baños del Peral, deberán incluir como condición de desarrollo la vinculación del mismo al "Plan Especial de Infraestructuras Baños del Peral", entre cuyos objetivos figurarán:
  - La ampliación de la EDAR de Baños del Peral.
  - La ampliación de la mejora de la capacidad de desagüe del marco de la carretera comarcal de Valdepeñas a La Solana sobre el Arroyo del Peral.
- El sector denominado S-14 "El Ferial", deberá incluir entre sus condiciones de desarrollo la afección del Arroyo de la Veguilla que actualmente discurre por interior del mismo y la obligatoriedad de realizar un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas, con carácter previo al desarrollo del sector
- El sector de suelo urbanizable denominado Sector-15 "San Cristóbal" deberá incluir, como determinación estructural, la obligación de mantener una tipología de viviendas de poca altura (1 o 2 plantas), para evitar producir un impacto negativo sobre los valores paisajísticos del mencionado cerro. Se incluirá que en el caso de proponer mayor altura, se deberá acompañar el Plan Parcial de un estudio paisajístico.
- En el ámbito del sector de suelo urbanizable denominado Sector 22- "Camino de Almagro", existe un cauce o arroyo, por lo que deberá establecer como condición en la ficha de gestión del sector, la obligatoriedad de realizar un Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas, con carácter previo al desarrollo del sector.
- En general, para todos los sectores afectados por las zonas de protección de las carreteras y ferrocarriles deberá tenerse en cuenta, y así incorporarse en el POM, que: "Con carácter previo a la aprobación de la ordenación detallada, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes para determinar los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones de edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente" (Ley 37/2003, del ruido y RD 1367/2007).
- En el sector denominado SECTOR 38 "PARQUE DEL VINO", con uso global residencial, deberá hacerse constar que, en cualquier caso, la distancia al río

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

Acta 7/2010  
Página 21 de 30

Jabalón será, como mínimo de 100 metros. Y deberán corregirse las siguientes condiciones :

- Las cesiones de suelo correspondientes a dotaciones públicas, puesto que no cumplen los estándares mínimos establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU y 22 del RP.
- La reserva de edificabilidad residencial con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún tipo de protección pública, no se ajusta a lo establecido en el artículo 24.3 del TRLOTAU.



**8.- Normas Urbanísticas. ANEXO: ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.**

En el documento que acompaña a las Normas Urbanísticas del POM, denominado "ANEXO AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO", se deberá incorporar, para cada uno de los ámbitos correspondientes al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable delimitados en las vigentes Normas Subsidiarias de Valdepeñas, cuyo desarrollo se haya producido durante la vigencia de las mismas, la siguiente documentación:

- De los planes y documentos aprobados para el desarrollo de cada uno de los ámbitos indicados:
  - Memoria justificativa y ordenanzas edificatorias, en su caso.
  - Planos de ordenación originales o copias autorizadas.
- Certificación de la publicación de la aprobación definitiva y de la recepción de las obras de urbanización, en su caso.



**9.- Memoria de Infraestructuras.**

La Memoria de Infraestructuras del POM deberá contener, entre sus determinaciones, la obligatoriedad de redactar un "Plan Especial de Infraestructuras en Baños del Peral", entre cuyos objetivos deben figurar:

- La ampliación de la EDAR de Baños del Peral.
- La ampliación de la mejora de la capacidad de desagüe del marco de la carretera comarcal de Valdepeñas a La Solana sobre el Arroyo del Peral.

A la ejecución de dicho Plan Especial de Infraestructuras quedará vinculada la ejecución de los sectores de suelo urbanizable de Baños del Peral.

Por otro lado, se recuerda al Ayuntamiento de Valdepeñas, que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación

Acta 7/2010  
Página 22 de 30

Municipal, así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del RP, éste planeamiento carece de eficacia.”

**5.- Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector A-Univ. del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según los artículos 38.3 y 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 y 120.5 del Reglamento de Planeamiento).**



Siendo las 11:25 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del punto 5 del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El presente Plan Parcial de Mejora del Sector A-Univ. modifica la ordenación establecida en el PGOU de Ciudad Real aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 2-05-1997, publicada en el DOCM el 16-05-1997, en los siguientes aspectos, según el documento:



- Mantiene la delimitación del sector, aunque excluye la superficie de las vías pecuarias que deben clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.
- Incorpora el uso residencial como uso predominante, destinando más del 50% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.
- Mantiene el uso universitario, aunque no como mayoritario, e incorpora el uso residencial como compatible con el uso universitario, para la construcción de viviendas y residencias para estudiantes a petición de la Universidad de Castilla-La Mancha.
- Incrementa la superficie necesaria de sistema general de espacios libres en función de la población residencial prevista.
- Califica las manzanas 1, 2, 5 y 6, destinadas a uso dotacional público educativo para el desarrollo de la Universidad como sistema general, al tratarse de una actividad destinada a satisfacer las demandas de toda la colectividad.
- Incorpora los estándares urbanísticos de sistema local correspondientes con el nuevo uso residencial, modificando las zonas verdes previstas.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

Acta 7/2010  
Página 23 de 30

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.3 del TRLOTAU, 139.2 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra i) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir informe vinculante del Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector A-Univ del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, con las siguientes observaciones que deben subsanarse previamente a la aprobación definitiva por le Ayuntamiento:



- Se debe aportar el documento técnico debidamente diligenciado de aprobación inicial.
- Se debe adjuntar al expediente administrativo el certificado por parte del Secretario del Ayuntamiento del resultado de la información pública.
- Deberán recabarse todos los informes sectoriales que procedan y, en particular:
  - Informe del órgano competente de la legislación de vías pecuarias, a fin de que el mismo se pronuncie sobre la anchura de la zona de protección de las vías pecuarias y la aplicabilidad de la zona de influencia de 12 metros establecida en la Ley 7/2006 de Ordenación de la Ruta de Don Quijote, en relación con la calificación de zona verde propuesta de sistema general.
  - Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto a la suficiencia de recursos hídricos y disponibilidad de capacidad suficiente para depurar las aguas residuales que generará este nuevo sector.
  - Informe de la Administración competente en materia de infraestructuras ferroviarias (ADIF) relativo a las afecciones de las mismas así como a los nuevos trazados propuestos de las vías pecuarias que discurren por la zona de protección de las líneas ferroviarias.
  - Informe de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura relativo al estándar establecido en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento para Centros de Enseñanza Infantil, Secundaria y de Bachiller.
- Asimismo, deberán atenderse todas las condiciones recogidas en los mismos, entre ellas, la obligación de realizar un estudio de valoración de afecciones al Patrimonio Histórico, tal como se señala en el informe de 15-05-2009 de la Sección de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Ciudad Real.



Acta 7/2010  
Página 24 de 30

Conjuntamente y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra j) del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda informar favorablemente la modificación de zonas verdes de dicho Plan Parcial, al quedar acreditado en el expediente la mejora sobre la ordenación anterior, al convertirse en un parque rectangular localizado frente a las manzanas residenciales y paralelo al nuevo trazado de la vía pecuaria Vereda de Moledores, incrementando además su superficie respecto a la prevista en el PGOU para adaptarla al cumplimiento del artículo 24 del TRLOTAU. Las dos bandas de zona verde situadas a ambos lados de la vía pecuaria Vereda de Moledores están conectadas entre sí y con el citado parque por el propio tránsito peatonal de la vía pecuaria. Respecto al sistema local de zonas verdes y a propuesta de la Universidad de Castilla La Mancha, éste se organiza en franjas que franquean el nuevo trazado de la vía pecuaria Colada de Calatrava y las avenidas de la zona dotacional universitaria, con la intención de facilitar el tránsito peatonal de los estudiantes, así como su control y vigilancia, separando, además, junto con el viario 7, la zona universitaria de la residencial. Si bien, previamente a la remisión del expediente al Consejo Consultivo en el plano PO-02, se deben corregir las superficies de zonas verdes, tanto la del sistema general como la del sistema local, así como la superficie de sistema general de espacios libres indicada en el apartado 3.5.2 de la Memoria (página 48).

Si bien, previamente a la remisión del expediente al Consejo Consultivo, se deben corregir en el plano PO-02 las superficies de zonas verdes, tanto la del sistema general como la del sistema local, así como en el apartado 3.5.2 de la Memoria (página 48), la superficie de sistema general de espacios libres indicada, y remitirse todo el documento debidamente diligenciado de aprobación inicial.”

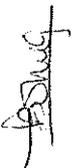
**6.- Modificación Puntual del Plan Parcial del SAU-24 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).**

A las 12:54 horas continúa la sesión, con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta.

La modificación puntual tiene por objeto la subdivisión de una parcela de 40,00 m<sup>2</sup> destinada a infraestructuras en dos de 20,00 m<sup>2</sup>, para el alojamiento de otro centro de transformación que de servicio al sector. Se respeta el emplazamiento de la primera parcela y la segunda se localiza en un sistema local de zonas verdes.

Acta 7/2010  
Página 25 de 30

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

 “De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 8.1, letra j), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la innovación de zonas verdes que conlleva la **Modificación Puntual del Plan Parcial del SAU-24 de las Normas Subsidiarias de Seseña, Toledo**, por mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas y responder a necesidades técnicas derivadas de la ejecución de las infraestructuras.

El expediente se remitirá al Consejo Consultivo para su dictamen, según establece el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento.”

**7.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-2.1, áreas de ecosistema forestal no degradado, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave de ampliación de central hortícola, en el polígono 4, parcelas 13 y 17, del término municipal de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).**

Siendo las 12:55 horas, la ponente Dña. Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del punto 7 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición del informe realizado.

El objeto del presente informe, incoado a instancia de AGRARIA MANCHEGA HELLINERA S.A., es la calificación urbanística para la ampliación de nave central hortícola en las parcelas 13 y 17 del polígono 4 del término municipal de Albacete.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

 “De conformidad con los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 8.1, letra q), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **OTORGAR** la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-2.1, áreas de ecosistema forestal no degradado, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para nave de ampliación de central hortícola, en el polígono 4, parcelas 13 y 17, del término municipal de Albacete, para el uso y características recogidos en el proyecto, entre ellos, la altura máxima de

Acta 7/2010  
Página 26 de 30

dicha nave de 6 m, tal y como se indica en el último plano de secciones aportado, de fecha diciembre de 2008 e incluido en el documento técnico del estudio de impacto ambiental, y la superficie de 1.000.000 m<sup>2</sup> vinculada a la edificación, de acuerdo al último anexo al proyecto, con fecha agosto de 2010, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar licencia.

 Además, se deben corregir las “*condiciones de las obras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto los usos de la letra a) del artículo 3.4.9. del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete*”, recogidas en las páginas 4 y 5 del último anexo aportado (fechado en agosto de 2010), ajustándolas a las señaladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete (el dato de la ocupación máxima está mal en la página 4, mientras que la altura máxima está mal en la página 5).

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR), en su caso, debiendo el promotor de la actividad reponer los terrenos a su estado original.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

 La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.”

**8.- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3 del PGOU de Albacete para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 129 del polígono 82, Los Riachuelos, Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).**

Acta 7/2010  
Página 27 de 30

Siendo las 12:56 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el punto 8 del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El objeto del presente informe, incoado a instancia de D. Jesús López Calvo, es la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3 para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 129 del polígono 82, Los Riachuelos, Albacete.

 La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

**“De conformidad con los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1 a) del Reglamento de Suelo Rústico y 8.1, letra q), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en la parcela 129 del polígono 82, de acuerdo a los usos y características de las construcciones recogidas en el proyecto.**

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir del interesado la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2<sup>º</sup> d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR), en su caso.
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

 La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2<sup>º</sup> del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.”

Acta 7/2010  
Página 28 de 30

**9- Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3, suelos de interés agrícola y/o ganadero, del PGOU de Albacete para la legalización de 2 naves agrícolas, implantación de un almacén frigorífico de caza silvestre en una de las naves, y un centro de transformación, en el polígono 84, parcela 24, en Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).**

Siendo las 13:00 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el último asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

 El objeto del presente informe, incoado a instancia de Dehesa de los Llanos, S.L, es la calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 para legalización de 2 naves agrícolas con almacén frigorífico de caza silvestre a instalar en una de las naves, y centro de transformación, en el Polígono 84, Parcela 24 en el Término Municipal de Albacete.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

 “De conformidad con los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 8.1, letra q), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección CP-3, suelos de interés agrícola y/o ganadero, del PGOU de Albacete para la legalización de 2 naves agrícolas, implantación de un almacén frigorífico de caza silvestre en una de las naves, y un centro de transformación, en el polígono 84, parcela 24, para el uso y características recogidos en el proyecto, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar licencia.

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR). Así mismo, que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

Acta 7/2010  
Página 29 de 30

- Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.

Beuing

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.”

**10.- Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 de las Normas Subsidiarias del Municipio de Poblete (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.**

A las 11:29 horas, continúa la sesión de la Comisión por parte de la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día

El Ayuntamiento de Poblete solicita a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informe previo para la resolución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 de las Normas Subsidiarias del Municipio de Poblete, indicando:

- Que en ningún momento se ha solicitado el Registro e Inscripción del PAU en el Registro habilitado al efecto en la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda en Ciudad Real, por lo que no es precisa la anulación o cancelación de ningún apunte en dicho Registro.
- Que no se ha llegado ni siquiera a firmar convenio urbanístico para dicho sector, ni se ha realizado ningún tipo de obra por lo que ningún terreno ha alcanzado la condición de solar, que no se ha liquidado ninguna cuota de urbanización por lo que no procede compensar a ninguna de las partes.
- Que habiéndose concedido trámite de audiencia a cada uno de los tres propietarios de los terrenos y al Agente Urbanizador, no se ha recibido ninguna alegación o reclamación por parte de ningún interesado, representando así la plena conformidad de las partes para adoptar, cuando proceda, el acuerdo de resolución.

La Comisión, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU y en el 8.1, letra ñ), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los

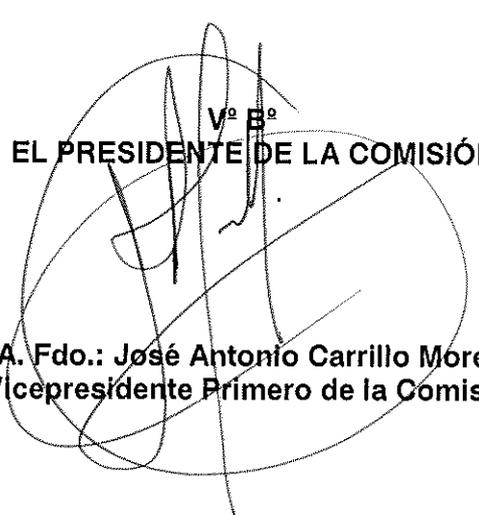
Acta 7/2010  
Página 30 de 30

órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector R-2 de las Normas Subsidiarias del municipio de Poblete (Ciudad Real), acordada a favor de OBRAS ACONSA, S.L., estimándose que es causa de resolución el mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista, aquí agente urbanizador, no habiéndose presentado alegación o reclamación alguna en contra la misma. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 206 de la Ley de Contratos del Sector Público, dándose los requisitos establecidos en el apartado 4 del artículo 207 de la misma ley.”

#### 11.-Ruegos y preguntas

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Presidencia de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas.

El Presidente de la Comisión, no formulándose ningún ruego ni pregunta, levanta la sesión siendo las trece horas y un minuto del día 30 de noviembre de dos mil diez.

  
Vº Bº  
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Fdo.: José Antonio Carrillo Morente  
Vicepresidente Primero de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo.: Paula Botija Polo