

**ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 4 DE NOVIEMBRE DE 2009**

Acta 7/2009
Página 1 de 41

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

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

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental.
Representado por D. Gerardo Morales Carrión,
Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental.

- Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio Cultural.
Representado por Dña. Laura López, Técnico Jurídico.

- Ilmo. Sra. Directora General de Salud Pública. Representada
por D. Fernando Cebrián. Jefe de Servicio de Sanidad
Ambiental.

- Ilmo. Sr. Secretario General de Educación y Ciencia.
Representado por Dña. Helena Fernández López. Jefa de
Servicio de Proyectos.

- Ilmo. Sra. Directora General de Desarrollo Rural.
Representada por Dña. Sonia López Bonilla. Técnico del
Servicio de Desarrollo Rural.

- Vocal designado en representación de la Confederación de
Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha.
D. David Rodríguez de Arce.

- Vocal designado como persona de acreditada experiencia
en materia de urbanismo.
D. Tomás Marín Rubio y D. Serapio Cabañas Paez.

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- D. Nicolás Conde Flores. Representante del Gabinete
Jurídico de la Junta de Comunidades

- Dña. Amparo Sánchez Casanova, Jefa del Servicio de
Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de
Planificación Territorial.

- Dña. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarel, Jefa del
Servicio de Disciplina e Inspección Urbanística de la Dirección
General de Urbanismo.

- D. Gustavo Martín García-Ochoa. Jefe del Servicio de
Asistencia y Apoyo Técnico Urbanístico de la Dirección
General de Urbanismo.

- Dña. Mª José Hernández de la Torre Ruiz, Jefa de Sección
Técnica del Servicio de Planeamiento Municipal de la
Dirección General de Urbanismo.

- Dña. Estela Fernández Rocaful, Jefa de Sección Técnica
del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección
General de Urbanismo.

- Dña. Pilar Moreno Fernández, Jefa del Servicio de
Infraestructura Hidráulica.

- Dña. Sagrario Gómez de Vivar. Jefa de Sección
Jurídica del Servicio de Planeamiento Municipal de la
Dirección General de Urbanismo.

- Dña. Mª Remedios Perlina Benito. Jefa de Sección
de Arqueología.

PONENTES:

- Dña. Mª José Hernández de la Torre Ruiz, Jefa de
Sección Técnica del Servicio de Planeamiento
Municipal de la Dirección General de Urbanismo.

- Dña. Estela Fernández Rocaful, Jefa de Sección
Técnica del Servicio de Planeamiento Municipal de la
Dirección General de Urbanismo.

- Dña. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarel,
Jefa del Servicio de Disciplina e Inspección
Urbanística de la Dirección General de Urbanismo.

- Dña. Sagrario Gómez de Vivar. Jefa de Sección
Jurídica 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.

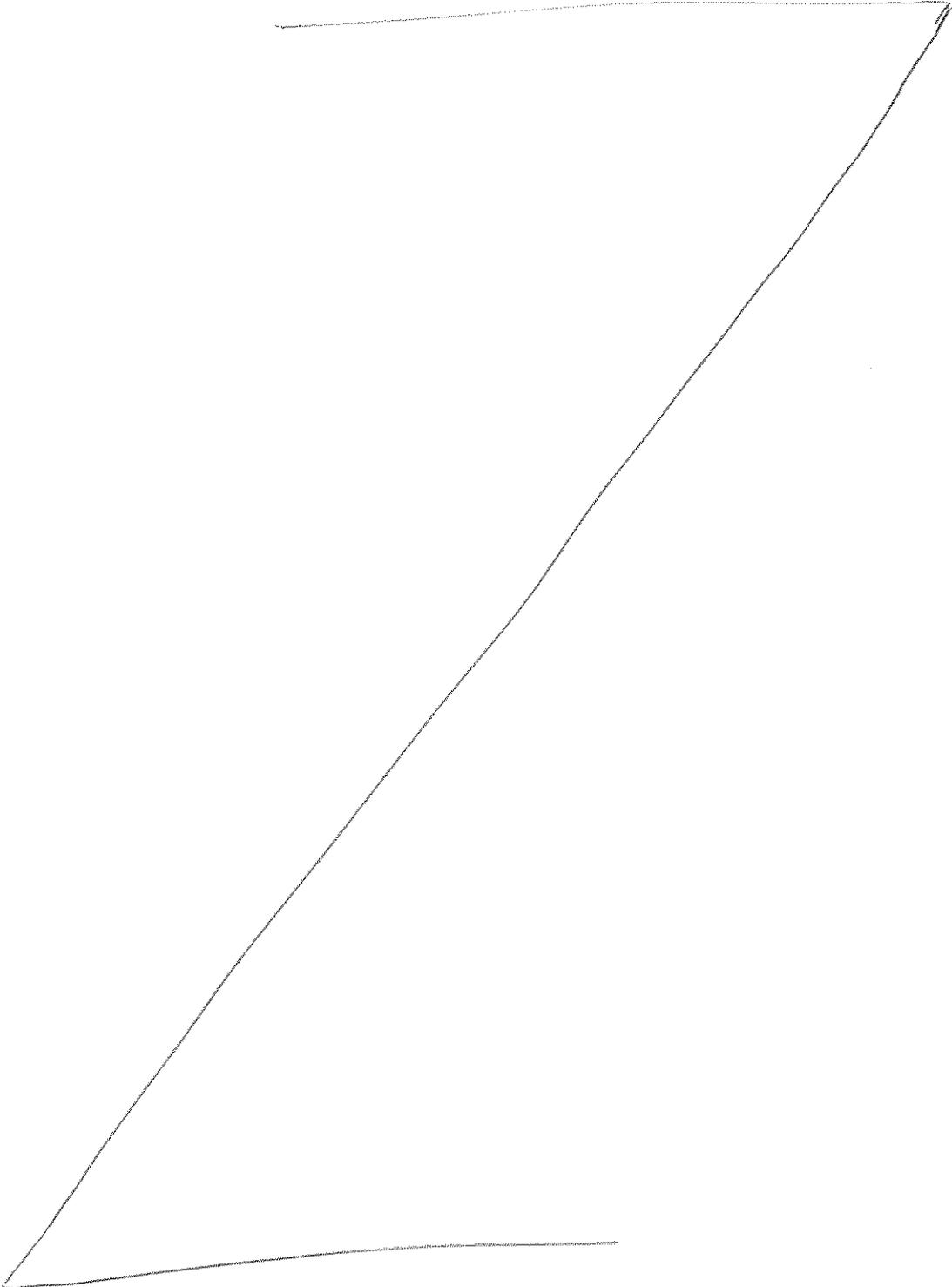
En la ciudad de Toledo, siendo las doce horas, del día **4 de octubre de 2009**, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala 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

Acta 7/2009
Página 2 de 41

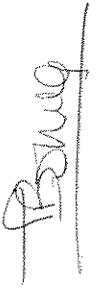
Morente, actuando como Presidente, en
sustitución del Consejero de Ordenación del
Territorio y Vivienda, agradece a todos la
asistencia y da por iniciada la sesión.

Morente



Acta 7/2009
Página 3 de 41

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 13 de octubre de 2009.
 2. Modificación Puntual nº 9 del Plan de General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento.
 3. Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete). Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento.
 4. Plan Especial de Modificación de la Ordenación Estructural del Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento.
 5. Plan Especial de Infraestructuras del Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Informe según el artículo 37.3 del TRLOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).
 6. Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares (Guadalajara). Informe según el artículo 39.3 del TRLOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
 7. Calificación urbanística en suelo no urbanizable para la construcción de dos cafeterías-restaurante en ambas márgenes de la Autovía A-3, área de servicio "San Roque", p.k. 162 del término municipal de Castillo de Garcimuñoz (Cuenca). Informe según el artículo 65.2 del TRLOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).
 8. Ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora de Sector S-2 Unidad A, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hita (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3.b) del TRLOTAU.
 9. Ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora de la 4ª fase de la urbanización de Caraquiz de Uceda (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3b) del TRLOTAU.
 10. Instrucción Técnica de Planeamiento sobre normalización del contenido y documentación de los planes (ITP-NP).

Acta 7/2009
Página 4 de 41

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 4 de noviembre de 2009.

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 6/2009 correspondiente a la sesión celebrada el día 13 de octubre de 2009, 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.

2.- Modificación Puntual nº 9 del Plan de General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. Informe según los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU y 135.2 del Reglamento de Planeamiento

Siendo las 12:15 horas, la ponente Dña. Estela Fernández Rocafull inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, haciendo una exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El objeto de la Modificación Puntual, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real es recoger las determinaciones que posibiliten la autorización para la ejecución de una planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición en Ciudad Real, en el paraje denominado "Cabeza de Palo".

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

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo visto que el objeto de la Modificación Puntual, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real es recoger las determinaciones que posibiliten la autorización para la ejecución de una planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición en Ciudad Real, en el paraje denominado "Cabeza de Palo", de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, el 135.2 b) del Reglamento de Planeamiento y el artículo 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 acuerda emitir informe, con las siguientes observaciones:

CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO EN EL PGOU

Acta 7/2009
Página 5 de 41

El ámbito de actuación propuesto es de 40.000m² (4 Ha.) y se halla actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, Protección al Paisaje Volcánico y Protección de Masas forestales, tal como se recoge en la documentación obrante en el PGOU de 1997. (Suelo Rústico No Urbanizable de especial protección natural según TRLOTAU)

En el plano de usos globales y estructura orgánica del suelo del PGOU de Ciudad Real se señala el ámbito como Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes y uso global Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes

MODIFICACIÓN PROPUESTA

La Modificación propuesta entiende que es un error la calificación del ámbito como Sistema General de Espacios Libres pues "en el cálculo de dotaciones de espacios libres y zonas verdes no se tuvieron en consideración la superficie del paraje Cabeza de Palo" y "se descarta por tanto que se esté actuando sobre sistemas generales".

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana establecen en su Capítulo II los usos permitidos en suelo no urbanizable. La Modificación propone la adición en la redacción de los artículos de dicho capítulo de los siguientes textos:

- Art. 6.2.2-Otros usos permitidos

- *Planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición localizada en Polígono 207 Parcela 466, Polígono 210 Parcelas 219, 652, 9009 ocupando una superficie total del 4 Ha. Según delimitación adjunta.*

- Art. 6.3.1- Limitaciones a la construcción

1. No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas y ganaderas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y *construcción de planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición.*

La modificación propone también la inclusión de los siguientes artículos nuevos en la Normas Urbanísticas:

- Art. 6.2.9.- *Condiciones de uso para planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición.*

Se permitirá la gestión: la recogida, el almacenamiento, el transporte, la valoración y la eliminación de los residuos, incluida la vigilancia de las actividades, así como la vigilancia de los lugares de depósito o vertido después de su cierre.

- Art. 6.3.9.- *Construcciones vinculadas al uso para planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición.*

1. *No se exige dimensiones mínimas de parcela.*

2. *La superficie construida se justificará en función de las necesidades de la actividad.*

Acta 7/2009
Página 6 de 41

CONSIDERACIONES A LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La aclaración, existente en el documento de la modificación, de que la zona verde localizada en Cabeza de Palo no fue considerada en el cómputo total de zonas verdes urbanas realizado en la memoria del Plan General, como consta en el informe emitido por el servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de esta Consejería durante la tramitación del PGOU, justifica su posible descalificación como Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, sin embargo la documentación gráfica refleja el ámbito como Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, por lo que no puede entenderse que no se esté actuando sobre zonas verdes. La modificación, por tanto, se tramitará según lo indicado en el TRLOTAU para este tipo de modificaciones puntuales.

La modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General se ha realizado dentro del Capítulo II, que regula los usos y construcciones en Suelo Urbanizable. Se recuerda, que el ámbito sobre el que se realiza la presente modificación está clasificado por el Plan General como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola, Protección al Paisaje Volcánico y Protección de Masas forestales, por lo que dicha modificación no afecta al tipo de suelo en el que se pretende situar la planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición. Si se pretende que la presente modificación afecte al área indicada en los planos, la modificación debería realizarse dentro del Capítulo V, donde se regula el suelo no urbanizable protegido.

Se recuerda que el art. 6.6.3. incluido en el capítulo VI de las Normas Urbanísticas del Plan General hace referencia a los Planes Especiales de Protección al Paisaje Volcánico indicando: *“Las áreas de Suelo No Urbanizable de Protección al Paisaje Volcánico, serán objeto de un Plan Especial de Protección al Paisaje Volcánico con el fin de evitar su degradación, recuperando aquella parte de este paisaje afectada en la actualidad por explotaciones, prospecciones y canteras”*. Por lo tanto el Plan General exige para el área considerada como Paisaje Volcánico, donde se sitúa el ámbito de actuación propuesto, la redacción de un Plan Especial. Las determinaciones que se desarrollen destinadas a posibilitar la autorización para la ejecución de una planta de reciclaje deberían tener en consideración la existencia de dicho artículo. En el caso de considerarse la solicitud de Calificación Urbanística, se debería reconsiderar dicho artículo en la Modificación Puntual.

OTRAS OBSERVACIONES

Se deberá adjuntar la documentación refundida que sustituya a las actuales del PGOU en la que se plasmen tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

CONCLUSIÓN

Acta 7/2009
Página 7 de 41

Deberán tenerse en cuenta las consideraciones anteriormente realizadas.

El Ayuntamiento deberá continuar la tramitación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 120 del TRLOTAU y, una vez completado y subsanado el expediente según las consideraciones realizadas, deberá remitir la documentación debidamente diligenciada de aprobación inicial, tanto en papel como en soporte informático.

3.- Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete). Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento.

A las 12:18 horas, la ponente Dña. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell procede a explicar el punto 3 del orden del día, haciendo una exposición del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico, formulando la correspondiente propuesta.

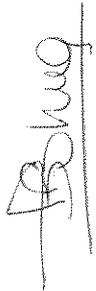
El documento del Plan de Ordenación Municipal de Hellín fue remitido por el Ayuntamiento el 24 de julio de 2009 para su aprobación definitiva.

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, 136.3 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 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 INFORMAR el Plan de Ordenación Municipal de Hellín (Albacete), para que una vez que se hayan subsanado las deficiencias que se señalan en el apartado de “OBSERVACIONES SOBRE EL DOCUMENTO TÉCNICO DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL”, pueda elevarse para su aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, con las siguientes condiciones:

- Los sectores Barrio Avanzado y Torreuecha-1, que constituyen áreas de suelo urbanizable prescindibles para la aplicación coherente del Plan, quedarán excluidos de dicha aprobación definitiva por petición del Pleno del Ayuntamiento de Hellín, correspondiéndoles la siguiente clasificación, de acuerdo con el PGOU vigente:
 - Sector: Barrio Avanzado: suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural. Subcategoría Agrícola.
 - Sector: Torreuecha-1: suelo rústico de reserva con excepción de la franja de policía de 100 m desde el cauce de la rambla de Fuente García que quedará clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental.

Acta 7/2009
Página 8 de 41

- 
- Para clasificar como suelo urbanizable las áreas mencionadas en el punto anterior se deberá tramitar el correspondiente instrumento de planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, señalándose que el correspondiente al sector Torreucheá-1 debe remitirse a la Consejería de Energía, Industria y Medio Ambiente para su sometimiento a Evaluación Ambiental, de acuerdo con el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental.
 - En la aplicación del Plan de Ordenación Municipal y en los instrumentos de desarrollo y ejecución del mismo deberá atenderse a lo señalado en los informes sectoriales emitidos durante la tramitación del mismo, advirtiéndose en particular que se dará cumplimiento a lo señalado en el informe en materia de accesibilidad emitido por la Consejería de Salud y Bienestar Social en dichos instrumentos por afectar a determinaciones propias de los mismos.

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

I. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA



En la fase de redacción del instrumento se realizó trámite de concertación interadministrativa a fin de que las administraciones afectadas expusieran las exigencias resultantes de los intereses públicos a ellas encomendados.

El expediente ha seguido la siguiente tramitación administrativa:

1) Solicitud del informe previsto en el art. 134 del Reglamento de Planeamiento a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

El 9-01-2006 se solicita a la Consejería de Vivienda y Urbanismo el informe previsto en el art. 134 del Reglamento de Planeamiento.

2) Fase de Información Pública:

- Se publicaron los anuncios relativos a la exposición pública en el DOCM nº 97 de 10 de mayo de 2006 y en el diario La Verdad el 12-05-2006.

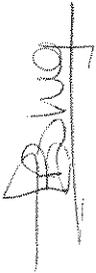
- Consta certificado del Secretario Municipal sobre el cumplimiento del trámite de información pública que tuvo una duración de dos meses y en el que se relacionan las alegaciones presentadas al mismo.

- Consta informe del equipo redactor sobre las alegaciones presentadas, proponiendo la estimación o desestimación de las mismas.

Acta 7/2009
Página 9 de 41

- El Pleno del Ayuntamiento, con motivo de la aprobación inicial se pronunció en fecha 31-10-2008 sobre las alegaciones presentadas en la información pública.

- Se ha publicado la aprobación inicial en el DOCM con fecha 19-02-2009 y en el diario la Verdad 13-02-2009. Asimismo dicha aprobación se ha notificado a los interesados personados en el expediente.


- Si bien se introdujeron modificaciones a consecuencia de propuestas del equipo de gobierno municipal en el documento del Plan formuladas en el periodo de información pública, y que por tanto, no han sido sometidas a información pública, se señala en informe jurídico del Secretario Municipal que de acuerdo con lo previsto en el art. 36.2.A del TRLOTAU y 135.2.a, no es preceptivo reiterar dicho procedimiento aunque se produzcan modificaciones en el proyecto cualquiera que sea el alcance de éstas.


Por último se señala que D. Francisco Lidón Pérez ha presentado un escrito ante esta Consejería en el que expone que es propietario de las fincas registrales 39098 y 4219 del Registro de la Propiedad de Hellín, parcelas catastrales 4 y 73 del polígono 68 de rústica y que dichas fincas se incluyeron en el Convenio Urbanístico de planeamiento y colaboración firmado con dicho Ayuntamiento, hallándose calificadas como Suelo No Urbanizable con Nivel II de Protección II del vigente PGOU e incluidas en un Lugar de Interés Comunitario. No obstante lo anterior, se expone *“que debido a la actual situación física de los terrenos, donde la intervención de maquinaria agrícola y los trabajos de roturación que en ellas se llevaron a cabo en años anteriores, hizo desaparecer el objeto de la protección y la causa de la protección por lo que éstos terrenos se encuentran físicamente habilitados para el desarrollo que en el presente Convenio se propone.”* Asimismo, solicita que, de acuerdo con la Ley 30/92 se le tenga por personado en el expediente, con el fin de consultar el mismo, obtener copia, recibir notificaciones de las resoluciones que afecten al mismo y se le emplace en su momento en el correspondiente recurso contencioso-administrativo, así como el derecho a presentar alegaciones y al trámite de audiencia y otros derechos regulados en la Ley 30/92.

Respecto a esta alegación debe señalarse que el momento procedimental de presentar alegaciones es el periodo de información pública y deben presentarse ante el Ayuntamiento, competente para aprobar inicialmente el Plan, pero, en todo caso, el área donde se ubican las mencionadas parcelas, incluidas en un LIC, se clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección natural, como exige el art.5.1.b) del Reglamento de Suelo Rústico. Respecto al área clasificada como suelo urbano en la zona en el presente Plan, se recoge exclusivamente la clasificación que corresponde a la ejecución de un planeamiento ya aprobado. Respecto a la solicitud de personación en el expediente, se le reconocerán los mismos derechos que correspondieren al resto de interesados personados.



Acta 7/2009
Página 10 de 41

3) Fase de concertación interadministrativa y periodo consultivo realizado en la Consejería:

Se han solicitado durante la tramitación del expediente los informes preceptivos establecidos en la legislación y de acuerdo con el art.37.1 del TRLOTAU, la Dirección General de Urbanismo ha remitido el documento del Plan para el que solicita la aprobación definitiva a la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía y la Dirección General de Evaluación Ambiental.

Respecto a los informes emitidos por las administraciones públicas, se hace expresa mención de lo señalado por las siguientes administraciones y entidades:

- Demarcación de Carreteras del Estado: (5-06-2006), señala ciertas observaciones sobre el cumplimiento de la legislación de carreteras, indicando que de no ajustarse el Plan a lo señalado en el informe no podría éste ser aprobado inicialmente. Posteriormente, tras nuevo requerimiento de informe, se señala en fecha 24-02-2009 que en la documentación aportada se han tenido en cuenta todas las indicaciones dadas con anterioridad por la Unidad de Carreteras de Albacete, excepto que en los planos no queda debidamente acotada la línea límite de la edificación y deberá quedar perfectamente definida en los mismos. Asimismo, se prohíbe el acceso desde la N-301 a los sectores S-H-I-29 Morote y S-H-I-24 Los Pinos; se especifica que en el acceso al Sector S-H-21 San Rafael Norte se deberá indicar en el POM que se realizará a través del que sirve al polígono industrial San Rafael, debiendo clausurarse el existente en el pk.307,76; y respecto al sector S-H-I-27 Cruce, se señala que deberá realizarse una consulta previa sobre la viabilidad del acceso desde la N-301 y, una vez resuelta favorablemente, deberá presentarse un proyecto de accesos redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional, que se ajuste a la normativa de carreteras que se señala en el informe.
- ADIF: (19-06-2006), precisa cuestiones sobre la normativa vigente y señala que en los sectores colindantes se deberá dar riguroso cumplimiento a la Ley del Sector Ferroviario vigente.
- Delegación Provincial de Educación y Ciencia: Respecto a las reservas de equipamientos docentes señala que el nuevo POM prevea cerca de la carretera de Agra una parcela mínima de 7.200 m² para uso dotacional educativo, céntrica y de fácil acceso peatonal, que se encuentre agrupada o colindante con la zona de equipamiento deportivo.
- Dirección General del Agua: (6-10-2006). Se remiten informes del Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica, tanto en materia de Abastecimiento como de Depuración. En los informes se señala que la localidad de Hellín cuenta con un servicio de abastecimiento de agua que no es competencia de

Acta 7/2009
Página 11 de 41

esta Consejería y que la gestión EDAR de Hellín no corresponde a dicho órgano. Tras observarse que la EDAR se encuentra al límite de su capacidad y no puede afrontar el aumento de población previsto, se advierte que la Ley 10/2001 de 5 julio del Plan Hidrológico Nacional contempla la ampliación de la EDAR entre su listado de inversiones. La Entidad de Derecho Público de Aguas de Castilla-La Mancha emite informe el 22 de abril de 2008, en el que se señala que existen previsiones de nuevas depuradoras en Isso, Agra-Cañada de Agra, Nava de Campana y Agramón, aportando documentación gráfica relativa a la ubicación de las mismas. Asimismo se advierte de las obligaciones del control de vertidos industriales y se aconseja que se establezca una red separativa en los nuevos desarrollos.

Amug

- Diputación de Albacete: Informa favorablemente el Plan. (14-07-2006). Asimismo, tras ser requerido en relación con el Acceso al Polígono Ganadero Rincón del Moro, emite informe favorable el 3-02-1999 al entender que el acceso a dicho polígono cuenta con autorización de esta Administración.

- Dirección General de Evaluación Ambiental: Se emite la Evaluación Ambiental Preliminar el 24-09-2007, señalando que el Plan es ambientalmente viable si se cumplen las conclusiones que se señalan en el mismo. Dicha Dirección General en el último informe de fecha 23-09-2009, señala que emite informe favorable al contenido de la documentación de fecha mayo de 2009 sobre el expediente de referencia, POM de Hellín, siempre que se tomen en consideración estos aspectos:

R

- o *Se considera que la zonificación del territorio propuesta en el plano de ordenación T1 nº 29.0 en cuanto a las categorías de suelo urbano y urbanizable y a las diferentes categorías y subcategorías de suelo rústico (de reserva y no urbanizable de especial protección SRNUEP) se ajustan a las indicaciones establecidas en la EAP, con la única salvedad de la zona propuesta como urbanizable de uso industrial denominada "Torreucha", con una superficie de 130,12 ha, se produce solapamiento en la cartografía aportada entre el suelo urbanizable en su margen Este y el SRNU de especial protección ambiental. Se informa que mientras no exista autorización expresa del organismo de cuenca competente, en la zona de solapamiento debería mantenerse la clasificación como SRNU de protección ambiental en la franja de policía de 100 m de anchura a partir del cauce de la rambla de fuente García, reduciéndose por tanto la superficie prevista como suelo urbanizable en esta zona.*
- o *Respecto a esta zona, se recuerda que la resolución de fecha 2 de julio de 2009 por la que se estimaba que no era necesario el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental del "PSI para la construcción de una plataforma logística e intermodal en Hellín", (sector urbanizable de Torreucha) establecía a la vez que la misma no exime a los proyectos que se desarrollen en la zona prevista como urbanizable en el POM de someterse a evaluación ambiental de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/2007 de 8 de marzo.*



Acta 7/2009
Página 12 de 41

- *En lo que respecta a la viabilidad ambiental de las actuaciones urbanizadoras que se derivan del plan, se hace constar que en esta Dirección General existen informes de contenido contradictorio emitidos por el organismo de cuenca competente, que basándose en los datos que figuraban en la documentación aportada por el propio ayuntamiento y que inicialmente suponían un claro déficit respecto al volumen de agua disponible para el abastecimiento de los desarrollos previstos en el POM. El presente informe se realiza basándose en el último informe de la Confederación Hidrográfica del Segura del que se tiene constancia, de fecha 11 de marzo de 2009. En el mismo, y a partir de los datos de un informe de Aqualia de enero de 2009 en el que se estima la demanda para abastecimiento en relación con la concesión actualmente autorizada (de 165 l/s; 5.200.000 m³/año), y se concluye que la capacidad de abastecimiento es suficiente de forma general para satisfacer las necesidades previstas en el POM para 2016. Esas cifras coinciden con la indicadas en las pág. 257-258 de la Memoria Informativa-Justificativa. No obstante, desde esta Dirección General se recuerda que los desarrollos futuros del POM deberán hacerse de forma progresiva, a partir del plan de etapas en que se prioricen los mismos, y no podrán ser aprobados en tanto no sean informados favorablemente por el órgano de cuenca competente y queden garantizados, tanto la suficiencia del abastecimiento, como la capacidad de depuración necesaria de las aguas residuales que se generen, dado que según se hace constar en la pág. 267 de la Memoria presentada la capacidad de depuración con las instalaciones existentes no es suficiente para satisfacer las necesidades futuras. Este aspecto aparece contemplado en el anexo "Fichero de planeamiento, desarrollo y gestión".*
- *En relación con la clasificación de SRNUEP ambiental, debería modificarse lo indicado en el apartado F2, pagina 216 en el sentido de ampliar a 5 m a cada lado la franja de protección de la vías pecuarias existentes, de conformidad con el criterio establecido en 2008 por la Dirección General de Política Forestal de la actual Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.*
- *Como cuestión menor de carácter formal, en la Memoria Informativa aportada (pag 218), debería hacerse también referencia a la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.*

- **Confederación Hidrográfica del Segura:** Emite tres informes de fecha 20-12-2007, 2-10-2008 y 11-03-2009.

En los dos primeros informes, además de formularse unas observaciones en relación con los usos permitidos en el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, se observaba que no existían suficientes recursos hídricos para satisfacer las nuevas demandas. En el último informe se especifica que: "...el documento del POM remitido inicialmente por ese

Acta 7/2009
Página 13 de 41

Ayuntamiento contenía una serie de incorrecciones que han dado lugar a una interpretación errónea de los datos por parte de ese organismo de cuenca, por lo que nuestro informe de fecha 2-10-2008 sólo puede entenderse como válido en parte. Por ello, se señala que deberán corregirse algunos aspectos que figuran en la Memoria del documento, ya que existen discrepancias entre el POM y el informe de Aqualia.

Respecto los datos que figuran en el informe de Aqualia se establece que: *"En definitiva, si los datos del informe de Aqualia son reales, deberían ser los que se incluyeran en el texto del POM, indicando además qué valores comprenden las pérdidas y cuales no, pues a la hora de determinar si existen recursos hídricos suficientes, el volumen total en alta necesario debe contar con esas pérdidas."* Finalmente se establecen una serie de conclusiones es las que cabe destacar que entienden vigente lo manifestado en el informe de 20-12-2006 en cuanto a los usos permitidos en el dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía y que el Ayuntamiento de Hellín, en virtud del art.25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, deberá solicitar a la Confederación Hidrográfica del Segura informe de los planes urbanísticos que desarrollen el POM, para poder valorar con detalle suficiente las posibles afecciones al dominio público hidráulico. Asimismo se deberá justificar y cuantificar la demanda de los recursos hídricos para cada uno de los instrumentos de desarrollo del POM, debiendo relacionarse con las previsiones de éste, incluyendo la comprobación de que la suma de las demandas de los diferentes instrumentos de desarrollo no supera las previsiones del POM, o en cualquier caso no supera el volumen del que dispone legalmente el Ayuntamiento de Hellín. En el resto de las conclusiones se hacen precisiones sobre los derechos reconocidos que con carácter general le permiten cubrir las necesidades previstas para 2016 de 4.467.600 m³/año, según el POM, apreciándose que tan sólo existe un déficit del 2% si el cálculo de las demandas hídricas para 2016 se realiza en función de la capacidad de viviendas y superficie industrial del POM, pero este hecho se reconoce en el propio POM y se considera que esta forma de cálculo sobredimensiona las demandas.

Aqualia: señala en el informe relativo a estimaciones de caudales de agua potable para estimaciones de población recogidas en el POM que: *"En contestación a su solicitud de información sobre la capacidad de abastecimiento en el municipio de Hellín, adjuntamos tabla de agua registrada en las diferentes unidades poblacionales de Hellín durante el año 2007 y 2008, dónde se puede observar que la variación es mínima. Asimismo, reflejamos el caudal por habitante y día registrado en cada una de ellas, muy lejano a las estimaciones recogidas en el POM, y en función de dicho consumo, y suponiendo un rendimiento del 75% para el año 2016 (que evidentemente es el más desfavorable, ya que se espera llegar a rendimientos cercanos al 80% ya en el año 2010), vemos que la demanda para estos núcleos de población (con los polígonos industriales actuales) será de 3.291.891 metros cúbicos año, es decir 1.835.027 metros por debajo de la actual concesión (165 l/s).*

Acta 7/2009
Página 14 de 41

Es este exceso sobre la concesión, el que permitirá cubrir los consumos de los sectores urbanizables, tanto industriales como residenciales.”

- La Dirección General de Patrimonio Cultural: el 20-02-2009 emite resolución relativa al Documento de “Protección Arqueológica en el planeamiento urbanístico del término municipal”, que incluye la documentación de Carta Arqueológica, que ha de ser incluido en el planeamiento urbanístico. Asimismo, considera favorable el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental sobre dicho plan en materia de Patrimonio Histórico.

- Servicio Provincial del organismo autónomo Espacios Naturales de Castilla-La Mancha: emite informe el 14-02-2009, en el que se señalan las siguientes consideraciones: *“Examinada la documentación aportada, y con la información disponible en este organismo autónomo de Espacios Naturales, se destacan los siguientes puntos: Sobre la zona de actuación rige el régimen de protección preventiva establecida en el art.30 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.*

Dada la cercanía a distintas zonas protegidas dotan a la zona de actuación de una especial fragilidad.

Uno de los aspectos a considerar es el del abastecimiento de agua a la población actualmente condicionado a la extracción del agua del río y su almacenamiento en un depósito.

En el núcleo de las Minas se constituye como una estructura lineal con muchas edificaciones abandonadas e incluso con amenaza de ruina. Se debería considerar la posibilidad de adoptar un criterio más ambiental en el modelo urbanístico tal como establecer una gestión y rehabilitación de lo ya construido como una prioridad, en lugar de la tendencia hacia una masiva construcción de obra nueva.

Asimismo, es conveniente meditar acerca del desarrollo de las infraestructuras asociadas a la urbanización (líneas eléctricas, abastecimiento y depuración, etc.. dado que deberían conectarse directamente al núcleo urbano de las Minas). Se considera que con las debidas medidas de precaución, esta actuación no interfiere sobre los valores del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales en tramitación de la Sierra Baja del Segura en Albacete y los Pinares de Hellín.”

- Servicio de Accesibilidad y Patrimonio de la Consejería de Salud y Bienestar Social: tras nueva petición de informe efectuada el 30-01-2009, el Servicio de Accesibilidad y Patrimonio emite informe de fecha 10-03-2009, en el que se señala que *“ En el análisis del POM de Hellín, se ha detectado que tanto en el documento Memoria, como en el documento de Normas Urbanísticas, hay referencias puntuales al cumplimiento de la Ley ACC y en el Código ACC. Sin embargo, no es uno de los criterios que se han utilizado en la planificación del municipio y más concretamente en la ordenación detallada del viario y de los espacios libres de uso público, por lo que deberá ser completada la documentación de forma que desde ese instrumento de planeamiento se*

Acta 7/2009
Página 15 de 41

diseñen las herramientas concretas que pongan de manifiesto el compromiso del municipio con la Accesibilidad."

- Dirección General de Carreteras Autonómicas: se emite informe de viabilidad positivo en fecha 26-10-2009, tras presentar el equipo redactor nueva documentación a la Dirección General de Carreteras el 23 de octubre de 2009 entre la que se aporta Ficha del Sector H-I-24 "Los Pinos", y los Planos: 30-1 Afecciones en suelo rústico, 29-0 Clasificación del suelo en el término municipal. Subcategorías de suelo rústico, 32 y 33 Clasificación del suelo urbano y urbanizable.SSGG, 40 y 41 Calificación del suelo urbano y urbanizable.



- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía: en el informe emitido por la Jefa de Servicio de Patrimonio Cultural el 29-09-2009, se señalan las siguientes observaciones:

- o *"En función de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico, deberá redactarse un Plan Especial de Protección de las Áreas afectadas por las declaraciones de Conjunto Histórico o Zona Arqueológica, presentes en el término municipal de Hellín. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, se precisará la resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados, esto es la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, y en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.*
- o *Deberá integrarse en el planeamiento municipal, el Plan de Ordenación del Parque Arqueológico del Tolmo de Minateda una vez que se produzca su declaración, en los términos contenidos en la misma.*
- o *En todas las zonas incluidas en los ámbitos de Protección y Prevención contemplados en el documento de Protección del Patrimonio arqueológico, remitido al Ayuntamiento de Hellín con fecha 18-02-09, así como los yacimientos arqueológicos, elementos etnológicos y arqueología industrial incluidos, mediante listado, en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM, se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2007, de 29 de marzo, por la que se modifica el contenido del art. 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.*



II. ACUERDO DE PLENO DE 26-10-2009

El Pleno el 26-10-2009 adopta el siguiente acuerdo:

Primero: Reiterar ante la Junta de Comunidades de Castilla-la Mancha la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Hellín de conformidad con los siguientes dispositivos del presente acuerdo.

Segundo: Dejar en suspenso los ámbitos de suelo urbanizable denominados en el mismo los ámbitos de suelo urbanizable "Barrio Avanzado" y "Torre

Acta 7/2009
Página 16 de 41

Uchea-1" a fin de proceder por este Consistorio a nueva delimitación y ordenación de los mismos.

Tercero: Proceder a realizar un ajuste en la regulación de la zona de ordenanza 43 "Espacios Libres. Uso dotacional. Comunicaciones", a fin de mejorar su redacción mediante la incorporación de un Grupo IV con el siguiente contenido: "Uso aparcamiento bajo rasante. Compatible."

Cuarto: A dichas modificaciones se les dará la debida tramitación administrativa, para proceder a formular respecto de los mismos nueva petición ante esa Administración Autonómica en orden a su aprobación definitiva.

Quinto: Facultar al Ilmo. Alcalde-Presidente de este Consistorio para que suscriba cuantos documentos, públicos y privados y realice cuantos actos sean precisos para la ejecución del presente acuerdo.

III. CONCLUSIONES SOBRE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA:

- Con carácter general, tanto en el documento del Plan de Ordenación Municipal como en los planes e instrumentos de desarrollo del mismo, se atenderá a lo señalado en los informes preceptivos emitidos durante la tramitación del mismo, por las administraciones y órganos competentes de acuerdo con la legislación.

- Con respecto a la solicitud del Ayuntamiento de Hellín de dejar en suspenso los sectores del sector de suelo urbanizable "Barrio Avanzado" y Torreucha-1, se señala que, dado que el Municipio es el órgano promotor de dicho Plan de Ordenación Municipal puede instar a una aprobación parcial del mismo, siempre que se den las condiciones establecidas en el art.37.5 del TRLOTAU, es decir si se plantea para áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan pueda aplicarse con coherencia, por lo que puede éste podría aprobarse definitivamente salvo en las áreas concretas aludidas.

Respecto a las áreas afectadas, que se excluyen de la aprobación definitiva a petición del órgano promotor, si se pretenden establecer en el futuro las determinaciones urbanísticas retiradas de la aprobación u otras distintas, deberán tramitarse las nuevas determinaciones con arreglo a la legislación urbanística. En este sentido se recuerda que de acuerdo con la resolución de 2-7-2009 de la Dirección General de Evaluación Ambiental, el instrumento de planeamiento que reclasifique el suelo como urbanizable con uso industrial en el ámbito del Sector Torreucha-1, deberá someterse a Evaluación Ambiental Preliminar.

Acta 7/2009
Página 17 de 41

OBSERVACIONES SOBRE EL DOCUMENTO TÉCNICO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

I. CONSIDERACIONES GENERALES



El Plan de Ordenación Municipal deberá ajustarse a lo dispuesto en el TRLOTAU, en los Reglamentos de Planeamiento y Suelo Rústico, así como en la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, debiendo atenderse también a lo señalado en los informes preceptivos emitidos durante la tramitación del mismo, por las administraciones y órganos competentes de acuerdo con la legislación.

Se deberán subsanar y corregir las deficiencias que se señalan en este apartado, en la forma en que se señala en este informe, de manera que tras las referidas subsanaciones no haya contradicciones entre los documentos integrantes del mismo. Asimismo, se recogerán en el resto de documentos del Plan los cambios introducidos en la nueva documentación presentada en la Dirección General de Carreteras y que ha recibido informe favorable y los derivados del acuerdo de Pleno adoptado el 26-10-2009.

II. APROBACIÓN PARCIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL: EXCLUSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL SECTOR BARRIO AVANZADO



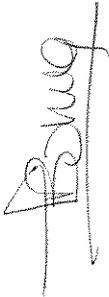
El Sector Barrio Avanzado, que no cuenta con ordenación detallada en el Plan de Ordenación Municipal, tiene una superficie neta de 279.125 m² y una densidad máxima de 25,974 viviendas por hectárea, lo que posibilitaría la construcción de 725 viviendas, con una ocupación de 2.175 habitantes, que requieren de acuerdo con el art. 24.1.e) TRLOTAU 10.875 m² de zona verde de sistema general.

En el área de reparto afectada se reserva una zona verde de Sistema General de esas dimensiones, por lo que su exclusión de la aprobación definitiva no afecta al cumplimiento de lo previsto en el art.24.1.e) TRLOTAU. Asimismo no se adscriben otros sistemas generales en la correspondiente ficha que afecten a otras áreas, por lo que el Plan puede aplicarse coherentemente sin este sector.

Respecto al sector Torreucheá-1, que tampoco cuenta con ordenación detallada ni sistemas generales adscritos, es de uso industrial y cuenta con una superficie de 1.301.233 m².

Acta 7/2009
Página 18 de 41

A la vista de lo anterior y al existir suficientes suelos residenciales e industriales en el Plan de Ordenación Municipal, pueden excluirse estos sectores de la aprobación definitiva.



En tanto no se aprueben definitivamente las determinaciones correspondientes a las áreas excluidas, debe señalarse que se mantendrá la clasificación de suelo existente en el PGOU vigente, excepto en los terrenos que deban clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección con arreglo a la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Suelo Rústico:

- Barrio Avanzado: suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola, equivalente al suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural, subcategoría agrícola del POM.

- Torreuchea-1: suelo no urbanizable común, equivalente a suelo rústico de reserva, con excepción de los terrenos incluidos en la zona de policía de 100 m de anchura a partir del cauce de la rambla de Fuente García, que deberán ser clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, tal como señala el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

III. ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS DEL PLAN

A) MEMORIA

Se observan las siguientes cuestiones:



- En el apartado relativo al suelo urbano no consolidado de la página 141 debe señalarse que la UE-3 y parte de la UE-7 se clasifican en el Plan de Ordenación Municipal como Suelo Urbano no consolidado. Asimismo, debe indicarse en este apartado que el ámbito del Palomar se mantiene en el POM en esta categoría de suelo urbano no consolidado.

En relación con esta última Unidad de Actuación, que consta como urbanizada en la Memoria, y que ya se reclasificó como suelo urbano mediante la Modificación Puntual del PGOU aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 13-09-2002 "habida cuenta del manifiesto estado de edificación y urbanización de la misma", con carácter irregular, se entiende procedente su inclusión dentro del suelo urbano no consolidado en el caso de no haberse realizado completamente la urbanización o la correspondiente equidistribución o no haberse procedido a la cesión de las dotaciones de previstas en el planeamiento. No obstante, la correspondiente justificación debería constar en la Memoria.

Acta 7/2009
Página 19 de 41

- Debe incluirse en la relación de las Unidades de Actuación de la página 233 y 234 de la Memoria la UA-H-15, el Palomar.

- En el apartado E del Capítulo 3 de la Memoria Justificativa se señala que se ha utilizado para delimitar las áreas de reparto el criterio de "hacer un área independiente para el conjunto de las Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado de Hellín", lo que no concuerda que en el presente documento no se incluyan tres unidades de actuación de uso global residencial en el área de reparto de las Unidades de Actuación de uso residencial.

Handwritten signature: *BMG*

El área de reparto UA-H está conformada por unidades de uso global residencial con usos pormenorizados diferentes, ya que mientras en la UA-H-1, UA-H-2, UA-H-4, UA-H-5, UA-H-6, UA-H-9 y UA-H-13 la tipología mayoritaria es residencial unifamiliar de alta densidad, en la UA-H-3, UA-H-7, UA-H-10 y en la UA-H-12 es Ensanche y en la UA-H-11 es Terminación de Casco. Su aprovechamiento tipo es $0,67562 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$).

Las Unidades de Actuación que conforman las tres áreas independientes, tienen los siguientes usos residenciales mayoritarios pormenorizados y aprovechamientos tipos: UA-H-15 El Palomar (Uso: Ensanche G3 (coef:1,00) y Aprovechamiento tipo 0,44129) UA-H-16 Matadero (Uso: Ensanche G2 Protegido (coef 0,80) y Aprovechamiento tipo: $0,95159 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$), y UA-H-17 "Arrastradero" (Uso: Ensanche G4 y aprovechamiento tipo 0,99409).

A la vista de lo anterior, y observándose diferencias del aprovechamiento tipo aplicable a unidades de actuación del núcleo de Hellín con el mismo uso global o pormenorizado mayores del 15%, se señala que deberá subsanarse el documento a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el art.32 del Reglamento de Planeamiento.

Handwritten signature: *R*

- En relación con el Sistema General de Espacios Libres, se señala que permanecen calificadas Zonas Verdes de Sistema General que no reúnen las dimensiones mínimas para su cómputo establecidas en el art.24 RP (1000 m² de superficie y en las que pueda inscribirse un círculo de 30 m de diámetro), como la que da frente a la Avenida de la Libertad, la ubicada en la Avenida del Poeta Mariano Tomás y la situada en la C) Cruz de la Langosta con vuelta a calle de la Ribera, por lo que, a fin de dar cumplimiento a lo señalado en el art. 24.1.e) del TRLOTAU, se deberá subsanar esta deficiencia de manera que todas las zonas verdes de Sistema General necesarias para alcanzar la cuantía que se especifica en la Memoria de Plan cumplan las dimensiones y características establecidas en el art.24 del Reglamento de Planeamiento. Respecto a las zonas verdes con elevadas pendientes topográficas se deberá garantizar la accesibilidad del recorrido peatonal.

- Respecto a la justificación de que no se producen incrementos de aprovechamiento respecto al preexistente licitamente realizado en las Zonas

Acta 7/2009
Página 20 de 41

de Ordenación Urbanística del suelo urbano consolidado se señala que no se aporta justificación de este extremo con arreglo a lo dispuesto en el art.45 TRLOTAU en las siguientes ZOUs de suelo urbano consolidado de uso residencial en pedanías cuyo índice de edificabilidad es mayor $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ni en las ZOUs suelo urbano consolidado de uso industrial cuyo índice de edificabilidad es $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Por ello, debe justificarse la inclusión en en el suelo urbano consolidado de las siguientes ZOUs: CÑ-R-2, MG-R-2 y NC-R-2 ,HE-I-10,HE-I-14, AM-I-2, CX-T-2, IS-I-2, NC-I-3 y RM-I-2.

- Respecto a la inclusión en suelo urbano consolidado de unidades de actuación o sectores que no tuvieran totalmente ultimada su urbanización a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, y que se han incluido en esta categoría de suelo al considerar que la urbanización estará ultimada a la aprobación definitiva del Plan, debe señalarse que mantendrán la clasificación establecida en el planeamiento actual en tanto no se produzca la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

- Debería sustituirse en la página 149 la referencia que figura en relación con la Ley 2/1998 y la Ley 1/2003 de Modificación de la Ley 2/1998, debiendo realizarse al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004), que deroga las anteriores.

- De acuerdo con el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental debería modificarse lo indicado en el apartado F2, página 216 en el sentido de ampliar a 5 m la franja de protección de la vías pecuarias existentes, de conformidad con el criterio establecido en 2008 por la Dirección General de Política Forestal de la actual Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural.

- En la página 218 debería hacerse referencia a la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha, tal como señala el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

B) NORMAS URBANÍSTICAS

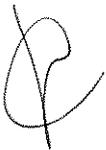
Se analiza a continuación el articulado de las Normas Urbanísticas:

- Art.2.3.4. Deben establecerse como determinación de la ordenación urbanística las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población, desarrollando lo señalado en el TRLOTAU, de acuerdo con el art.9.1.d) RSR.
- Art.2.3.5 y 2.3.6. Debe señalarse que estos artículos que regulan los usos autorizables y prohibidos y el carácter de las limitaciones en suelo rústico pertenecen a la ordenación estructural y no a la detallada, de acuerdo con el artículo 24.1.f) del TRLOTAU.
- Art.2.3.9. Debe señalarse que este artículo corresponde al la ordenación estructural y no a la detallada ya que fija los objetivos de

Acta 7/2009
Página 21 de 41

los planes especiales de protección en suelo rústico, de acuerdo con el art.24.1.f) TRLOTAU.

- Art.2.3.10. Debe señalarse que este artículo, que regula con carácter general las obras, instalaciones y edificaciones permitidas y prohibidas en el suelo rústico pertenece a la ordenación estructural y no a la detallada de acuerdo con el art.24.1.f) del TRLOTAU.
- Art.2.3.13 Debe señalarse que este artículo relativo a la formulación de Planes Especiales que puede requerir la Consejería corresponde a la ordenación estructural de acuerdo con el artículo 24.1.f) TRLOTAU.
- Art.2.3.17. Debe señalarse que este artículo que referido a unidad mínima de cultivo y parcela mínima en suelo rústico pertenecen a la ordenación estructural de acuerdo con el art.24.1.f) TRLOTAU.
- Art.2.3.18. En relación con las condiciones de edificación debe matizarse que en todo caso, la ocupación máxima de la parcela no puede considerarse perteneciente a la ordenación detallada sino a la ordenación estructural.
- Art.2.3.21. Debe señalarse que este artículo pertenece a la ordenación estructural y no a la ordenación detallada ya que en realidad se refiere a usos admisibles en suelo rústico, de acuerdo con el art.24.1.f) TRLOTAU.
- Art.2.3.22 Respecto a las condiciones de la parcela debe señalarse que la superficie mínima y la ocupación máxima en suelo rústico corresponden a la ordenación estructural y no a la detallada.
- Art.2.3.24. La definición de los asentamientos rurales no puede considerarse perteneciente a la ordenación detallada sino a la estructural de acuerdo con el artículo 24.1.f) TRLOTAU.
- Art.4.1.19: El régimen de las construcciones fuera de ordenación es una determinación de la ordenación detallada y no de la estructural, de acuerdo con el artículo 24.2.d) TRLOTAU y el artículo 20 RP.
- Art.5.1.7. Se señala que este artículo que regula la superficie total edificada de las parcelas pertenece a la ordenación estructural, de acuerdo con el artículo 24.1.d) TRLOTAU y se reitera que el aprovechamiento bajo cubierta debe computar como superficie edificada cuando tenga el carácter de superficie útil, ya que ésta es siempre lucrativa. Si se ha determinado que ésta es la que tiene una altura libre mayor a 1,5 m, es por analogía a lo señalado en la legislación de vivienda de protección pública. No obstante, si con arreglo a la ordenanza entonces vigente se ha materializado un aprovechamiento bajo cubierta o se ha adquirido el derecho al aprovechamiento por el cumplimiento de los deberes de costeamiento de la urbanización, cesión y equidistribución, puede permitirse este aprovechamiento bajo cubierta adicional.
- Art.5.4.7. Debe señalarse que la parcela mínima y la ocupación máxima de los campamentos de turismo debe entenderse que corresponden a la ordenación estructural y no a la detallada de acuerdo con el art.24.1.f) TRLOTAU.



Acta 7/2009
Página 22 de 41

- Art.5.5.40 Debe señalarse que la definición y limitaciones de las actividades extractivas en cuanto afectan a los criterios para la ordenación de suelo rústico deben considerarse que corresponde a la ordenación estructural y no a la detallada de acuerdo con el art.24.1f) TRLOTAU.
- Art.5.6.17. De acuerdo con lo expresado en el informe de Accesibilidad de la Consejería de Salud y Bienestar Social lo expresado en el apartado b) de este artículo incumple varios de los requisitos establecidos en el apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código de Accesibilidad para los itinerarios accesibles, en concreto los relativos a las pendientes permitidas y a la no inclusión de escalera ni peldaño aislado.
- Art.5.6.20 Debe corregir la referencia al artículo 1.1.6 del Anexo I del Código de Accesibilidad, ya que se trata del art.1.2.6 del Anexo I.
- Art.5.6.25 Debe señalarse que la parcela mínima y la ocupación máxima de los campos de golf debe entenderse que corresponden a la ordenación estructural y no a la detallada de acuerdo con el art.24.1.f) TRLOTAU.
- Art.5.8.14 No se ha añadido la mención que solicita el Informe de Accesibilidad de la Consejería de Salud y Bienestar Social en relación con los requisitos de los pavimentos de los itinerarios públicos recogidos en el apartado 1.1 del Código de Accesibilidad.
- Art.5.9.15 Debe señalarse que en todo caso se tramitarán como modificaciones de la ordenación estructural del POM las modificaciones del Catálogo que afecten a las determinaciones establecidas en el artículo 69.1 RP.
- Art.5.9.16, 5.11.6, 5.11.24 y 5.11.26 Debe señalarse que estos artículos pertenecen a la ordenación estructural y no a la detallada en la medida que fija criterios para la ordenación del suelo rústico de acuerdo con el art.24.1.f) TRLOTAU.
- En el ámbito del Conjunto Histórico de la Zona de Ordenanza 11 Vivienda tradicional debe señalarse, de acuerdo con el informe de la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, que no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones y agregaciones.
- Art.6.2.1, 6.3.1, 6.4.1, 6.5.1, 6.6.1, 6.7.1, 6.8.1, 6.9.1, 6.10.1, 6.11.1, 6.12.1, 6.13.1, 6.14.1, 6.15.1, 6.16.1, 6.17.1, 6.18.1 Debe señalarse que pertenecen a la ordenación estructural ya que señalan el uso global mayoritario de la Zona de Ordenanza correspondiente, de acuerdo con el art.24.1.d) TRLOTAU.
- Arts.6.2.8, 6.3.8, 6.4.8, 6.5.8, 6.6.8, 6.7.8, 6.8.8, 6.9.8, 6.10.8, 6.11.8, 6.12.8, 6.13.8, 6.14.8, 6.15.8, 6.16.8, 6.17.8, 6.18.8 Debe señalarse que pertenecen a la ordenación estructural y no a la detallada ya que señalan la edificabilidad de las parcelas de las correspondientes zonas de ordenanza, de acuerdo con el artículo 24.1.d) TRLOTAU..

long

Q

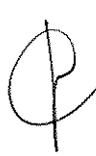
Acta 7/2009
Página 23 de 41

- 
- Art.6.6.8 El aprovechamiento bajo cubierta deberá computar en la ZOU 15 Residencial Unifamiliar de Alta densidad Grado 1ª cuando tenga el carácter de superficie lucrativa, entendiéndose que la superficie útil siempre lo es, como ya se ha señalado anteriormente.
 - Art.6.18.9. En el texto de la Ordenanza nº 43 se incorporará la posibilidad del uso aparcamiento bajo rasante, como así ha acordado el Pleno, señalándose expresamente que cumplirá las condiciones establecidas en el art.5.1.24 de las Normas Urbanísticas.
 - Art.7.1.2, 7.1.3, 7.1.5, 7.1.6, 7.1.8, 7.2.2, 7.2.3, 7.2.5, 7.2.6 y 7.2.8, 7.3.2, 7.3.3, 7.3.5, 7.3.6, 7.3.8, 7.4.2, 7.4.3, 7.4.5, 7.4.6 y 7.4.8, 7.5.2, 7.5.3, 7.5.5, 7.5.6, 7.5.8, 7.6.2, 7.6.3, 7.6.5, 7.6.6, 7.6.8, 7.7.2, 7.7.3, 7.7.5, 7.7.6, 7.7.8, 7.8.2, 7.8.3, 7.8.5, 7.8.6, 7.8.8 Debe señalarse que estos artículos corresponden a la ordenación estructural y no a la detallada de acuerdo con el artículo 24.1.f) TRLOTAU.

C) PLANOS DE INFORMACIÓN:

Respecto a los Planos de Información, si bien no se han producido todas las subsanaciones requeridas, generalmente se ha aportado la documentación requerida para apoyar la propuesta efectuada, excepto en situaciones concretas que se mencionan en los documentos de ordenación, solicitándose la correspondiente subsanación.

D) PLANOS DE ORDENACIÓN



D.1) Planos T0 nº 28-1, T-1 nº 29 y 29.0, T-2 30 y T-2-30.1. Ordenación del Suelo Rústico. (E: 1:50.000):

En estos Planos se contiene la ordenación del suelo rústico y han de resaltarse, entre otras cuestiones, que, además de la información contenida en los planos 20 y 29.0 de Clasificación del Suelo en el Término Municipal: Categorías y Subcategorías de suelo Rústico, en las autorizaciones que se concedan en suelo rústico no urbanizable de especial protección se deberá tener en cuenta:

- En los terrenos contenidos en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales Sierra Baja del Segura, en tramitación, deberá obtenerse informe favorable de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente para la realización de actos de transformación de la realidad física o biológica, de acuerdo con el art.30.2 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza.
- Respecto a los sectores excluidos de la aprobación definitiva, "Barrio Avanzado" y Torreuchea-1 se plasmará la categoría de suelo rústico

Acta 7/2009
Página 24 de 41

equivalente a la prevista en el PGOU vigente, exceptuando la zona de solapamiento del suelo urbanizable del sector Torreuchea-1 con la franja de policía de 100 m de la rambla de Fuente García que deberá clasificarse como SRNU de protección ambiental, de acuerdo con el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

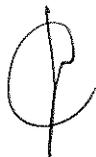


**D.2) Planos de Clasificación de Suelo Rústico (29.1 a 29-17) E. 1:10.000.
Categorías del Suelo Rústico:**

Se han detectado algunas discrepancias entre estos Planos y la información incluida en los planos anteriores:

- En el Norte del sector Torreuchea-1 en el Plano 29.10 hay una zona grafiada como Suelo Rústico de Protección Natural que en el Plano 29.0 consta como suelo rústico de protección estructural forestal.
- En el Sur del término municipal también hay discrepancias entre las categorías del suelo rústico de protección que figuran en el plano 29.0 y 21.13.
- En la zona Este del Municipio existen discrepancias en las categorías de protección asignadas (natural y forestal) en los Planos 29.0 y 29.16.
- Se deberá tener en cuenta lo señalado respecto a los ámbitos de los sectores Barrio Avanzado y Torreuchea-1, de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior.

D.3) Planos de Clasificación de Suelo Urbano, Urbanizable y Sistemas Generales, E:1:5000 (Planos 32 a 35):

- 
- Se deberá tener en cuenta la exclusión de la aprobación definitiva de los sectores Barrio Avanzado y Torreuchea-1.
 - Deben clasificarse como suelo rústico de protección de infraestructuras, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico, en principio, los siguientes terrenos, en tanto no tengan por la Administración competente la consideración de travesía:
 - Sector H-I-21 San Rafael Norte: zona de servidumbre de la carretera N-301.
 - Sector H-I-29 Morote: zona de servidumbre de la carretera N-301.
 - No pueden clasificarse como suelo urbano consolidado unos terrenos ubicados en la zona de dominio público y servidumbre de la carretera A-37-2 en cerca de la pedanía de Agra pero separados de dicho núcleo.

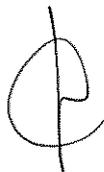
Acta 7/2009
Página 25 de 41

- Para incluir en suelo urbano consolidado terrenos en las pedanías (en las que también se incluyen los núcleos de Bolos, Caravaca, Grao, Bartolos, Canteros, Partidores y Méndez), que en el actual PGOU se incluyen en el suelo no urbanizable, deberá acreditarse los siguiente:



- Que cuentan con la condición de solar o falta alguna obra de urbanización o la cesión de superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, como señala el art.45.1.A.a) TRLOTAU.
- Que dichos servicios de urbanización no se han ejecutado irregularmente.
- Que no se incrementa el aprovechamiento lucrativo lícitamente materializado, y en el caso de no existir éste, el aprovechamiento propuesto no superará $1 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$ para el uso residencial. En el caso de terrenos reclasificados de los Barrios de Isso no puede aceptarse la aplicación de la misma Ordenanza que en Isso ($1,30 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$), que supera la señalada en el art.45.3.A) b) TRLOTAU.

En cualquier caso se recuerda que de acuerdo con el art.39.4 TRLOTAU: *“Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.”*



- En el Plano nº 31 de Estructura General y Orgánica existen infraestructuras como Depósitos de Agua, EDAR y Subestación Eléctrica y no se establecen las correspondientes reservas de Sistema General de Infraestructuras en los planos 32, 33, 34 y 35, por lo que deberán contemplarse las mismas.
- No pueden computar como Zonas Verdes de Sistema General aquellas que no cumplan las condiciones y dimensiones mínimas requeridas en el art.24 del Reglamento de Planeamiento, como la que da frente a la Avenida de la Libertad, la ubicada en la Avenida del Poeta Mariano Tomás y la situada en la C) Cruz de la Langosta con vuelta a calle de la Ribera.

D.4) Planos 36 a 39 y Planos de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable E:1:5000. Planos 40 a 43:

- Se advierte que el art. 49.3 del Reglamento de Planeamiento obliga a incluir en los planos de ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal los diferentes usos pormenorizados, viniendo contemplado

Acta 7/2009
Página 26 de 41

Handwritten signature

como uso pormenorizado específico el de vivienda protegida específicamente en el apartado 1.2 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento y que en los planos de ordenación de los Planes Parciales, de acuerdo con el art. 63 RP, se contendrá la calificación de la totalidad de los terrenos que exprese el destino urbanístico preciso de éstos y, en su caso, la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública. Dado que en ciertos sectores del POM se establece la ordenación detallada de manera que se excuse la ulterior redacción de Planes Parciales, el POM debe contener la calificación de los terrenos relativa a viviendas de protección pública. Asimismo, se deberá contener dicha calificación en las unidades de actuación que se establecen previsiones para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.

Por otra parte, también debe reflejarse la calificación de viviendas de protección oficial previstas en planeamientos de desarrollo ya aprobados a fin de garantizar el cumplimiento de lo previsto en el art. 120.1.b) RP, ya que deben mantenerse las posibilidades del acceso real a la vivienda.

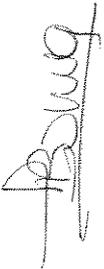
No obstante lo anterior, esta deficiencia podrá subsanarse de la siguiente manera:

- En las fichas correspondientes a los Sectores y Unidades de Actuación se establecerá la condición de integrar en la alternativa técnica del PAU el plano de calificación de los terrenos en los que se califiquen expresamente los destinados a viviendas sujetas a un régimen de protección pública.
- En tanto no se aporten los planos de la ordenación detallada del POM en los que se contenga la calificación relativa a las viviendas sujetas a un régimen de protección pública de los planeamientos de desarrollo ya aprobados, deberá integrarse como Anexo al POM la documentación relativa a dicha reserva, a fin de garantizar el cumplimiento de lo previsto en el artículo 120.1.b) RP.

Handwritten mark

- En el Norte Industrial de Hellín existen parcelas cuya trama no corresponde claramente con la de ninguna Ordenanza del Plano 41 y que en el plano 45 están calificadas con la Ordenanza 34-Industria en Gran Parcela. Asimismo en el Sector H-I-21 San Rafael las parcelas calificadas como Industria Nido se grafian como calificadas de Industria de transformación. Tampoco corresponden las tramas relativas a suelos industriales del Sector H-I-22 San Rafael Centro y Sector H-I-25 San Rafael Sur. Esta contradicción deberá corregirse, prevaleciendo la Ordenanza establecida en las correspondientes fichas y en los Planos de mayor escala.(Plano de Códigos, Rasantes y alineaciones en Suelo Urbano y Urbanizable). Podría incluirse el número correspondiente a la Ordenanza en los Planos para evitar confusiones, sobre todo en las correspondientes a usos industriales.

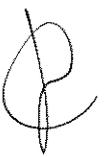
Acta 7/2009
Página 27 de 41

- 
- No se establece la calificación de los terrenos dotacionales destinados a infraestructuras. A fin de subsanarse esta deficiencia debe señalarse que en las Fichas de los Sectores y Unidades de Actuación, que en la Alternativa Técnica del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora se deberá aportar plano en el que se califiquen los correspondientes terrenos destinados a infraestructuras, sin mermar la superficie destinada al resto de suelos dotacionales.

D.5) Planos de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable E:1:2000. Planos 44 a 55:

- Al reproducir estos planos a mayor escala los contenidos y determinaciones de los Planos de Calificación a E:1:5000, deben corregirse también en los mismos las deficiencias señaladas en ese apartado, que afecten a éstos.

D.6) Planos de Códigos, Rasantes y alineaciones en suelo urbano E:1:1000.(planos 55 a 98

- 
- Deberá tenerse en cuenta lo señalado en el resto de Planos de Calificación.
 - En estos planos deberían dibujarse y acotarse las líneas límite de edificación de las carreteras y ferrocarril en las zonas clasificadas como suelo urbano y urbanizable.
 - Como se ha señalado existe contradicción entre los planos de calificación respecto a la ordenanza aplicable en ciertas parcelas de la Zona Norte Industrial de Hellín, como ya se ha señalado anteriormente, observándose por los datos de las fichas que la Ordenanza aplicable en estos juegos es la correcta.
 - En ciertas glorietas localizadas en los planos B-1 nº 56 e I nº 77 se mantiene como ordenanza aplicable la correspondiente a dotacional de zonas verdes, que debe eliminarse en congruencia con las correcciones efectuadas en el resto de los planos de calificación.
 - En el plano nº 93 de Agra no puede clasificarse como urbano consolidado con uso residencial los terrenos de dominio público y servidumbre de carreteras, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.

D.7) Planos relativos a infraestructuras: Esquema de Abastecimiento de Agua, Esquema de Saneamiento (fecales), Esquema de Saneamiento (pluviales) y Red Eléctrica:



Acta 7/2009
Página 28 de 41

- Los terrenos destinados a infraestructuras urbanas deberán ser expresamente calificados como tales, distinguiéndolos de los dotacionales destinados a equipamientos. En todo caso, de acuerdo con los art.21.6 y 22.6 RP, los estándares de zona verde y equipamiento se deberán cumplir sin perjuicio de las reservas necesarias para las infraestructuras propias de cada ámbito. Por lo que en este sentido, se incluirá esta distinción en los terrenos ya adscritos a este uso y aquellos que tengan la condición de sistema general de acuerdo con el plano nº 31 y se ubiquen en suelos urbanos y urbanizables.

En las unidades de actuación y sectores se deberá incluir en la alternativa técnica del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, el plano de calificación que contenga la reserva relativa a terrenos destinados a infraestructuras, independiente de la correspondiente a zonas verdes y equipamientos.

E) ANEJOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS FICHERO DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO Y GESTIÓN

De acuerdo con el informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Albacete, se integrarán en este documento las fichas correspondientes a las áreas afectadas por las declaraciones de Conjunto Histórico o Zona Arqueológica, para las que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, deberá redactarse un Plan Especial de Protección de las Áreas afectadas.

E.1) Zonas de Ordenación Urbanística:

- Si bien se justifica en la página 203 Memoria la inclusión en suelo urbano consolidado de los terrenos pertenecientes a casi todas las Zonas de Ordenación Urbanística de uso residencial ubicadas en esa categoría de suelo, no queda justificada la inclusión de la Zonas de Ordenación Urbanística residenciales CÑ-R-2, MG-R-2 y NC-R-2 y las de uso industrial o comercial que cuentan con una edificabilidad prevista superior a $0,7 \text{ m}^2_c/\text{m}^2_s$, ya que el artículo 45 3.b) del TRLOTAU establece: *"En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren sea el residencial y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo cuando sea el industrial o terciario."* Por ello, debe justificarse la inclusión en el suelo urbano consolidado de las siguientes ZOUs: CÑ-R-2, MG-R-2 y NC-R-2, HE-I-10, HE-I-14, AM-I-2, CX-T-2, IS-I-2, NC-I-3 y RM-I-2, bien en base a que el aprovechamiento previsto en el plan no supera el lícitamente realizado o bien por tratarse de parcelas resultantes de la ejecución del planeamiento

Acta 7/2009
Página 29 de 41

en las que el aprovechamiento previsto no supera el establecido en dicho planeamiento y se han cumplido los correspondientes deberes de cesión y equidistribución.

En tanto no se justifique lo anterior la edificabilidad neta máxima a considerar será de 0,7 m²/m² en las parcelas incluidas en las ZOUs industriales y terciarias antes citadas y 1 m²/m² en las parcelas incluidas en las ZOUs residenciales.

BRM

- Se observa un error en la edificabilidad máxima de la ZOU conformada por Unidades de Actuación 01-02-04-05-06-09-013, ya que la suma de las edificabilidades máximas que figuran en las correspondientes fichas de las Unidades de Actuación es 138.191 m² y no 138.466 m². Asimismo deberá corregirse el correspondiente índice de edificabilidad. También en la ZOU UA-17 Arrastradero existe una contradicción en las superficies destinadas a espacios libres y equipamiento con las que figuran en la correspondiente ficha.

Los errores observados deberán corregirse adecuándolos a los parámetros correspondientes a las fichas, cuyos datos prevalecerán.

- Congruentemente con la corrección efectuada en las fichas de las Unidades de Actuación en las que se señala la Ordenanza Unifamiliar de Alta Densidad, deberá corregirse la Ordenanza de aplicación de las ZOUs UA-01-02-04-05-06-09-13, UA-Cancarix-01, UA-Iso-01, UA-Iso-02, UA-Iso-03, UA-Iso-04, y UA-Mingogil-01, eliminándose la Ordenanza de Condominio.

E.2) Fichas de las Unidades de Actuación y sus Áreas de Reparto:

De acuerdo con el informe emitido por la Dirección General de Evaluación Ambiental los desarrollos futuros del Plan de Ordenación Municipal deberán realizarse de forma progresiva, a partir del Plan de Etapas en que se prioricen los mismos y no podrán ser aprobados en tanto no sean informados favorablemente por el órgano de cuenca competente y queden garantizados, tanto la suficiencia del abastecimiento, como la capacidad de depuración de las aguas residuales que se generen.

C

Asimismo, deberán subsanarse las siguientes cuestiones:

- Deberá especificarse en las correspondientes fichas de las Unidades de Actuación de uso residencial que en el documento de planeamiento incluido en la alternativa técnica de los Programas de Actuación Urbanizadora se contendrá:
 - Plano en el que se califiquen los terrenos destinados a uso de vivienda sujeta a un régimen de protección pública y los destinados a infraestructuras sin mermar la superficie de suelo dotacional. En el caso de asumirse la ordenación detallada del

Acta 7/2009
Página 30 de 41

Plan de Ordenación Municipal se complementará ésta con dicho plano.

- Plano en que se contenga la reserva de plazas de aparcamiento públicas, que cumpla lo previsto en el art.21 RP.
- Se ha eliminado prácticamente en las Fichas de las Unidades de Actuación la posibilidad de aplicar la Ordenanza nº 17 de Condominio, si bien persiste la referencia a dicho número que también habrá de eliminarse. En todo caso, se presentará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora el plano con la zonificación pretendida.
- Si bien en la Unidad de Actuación UA-H15 El Palomar se señala que se reserva el 50% de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a un régimen de protección pública, no se efectúa realmente esta reserva, por lo que deberá corregirse esta contradicción. En todo caso se recuerda que con arreglo al artículo 24 del TRLOTAU, sin incluir las modificaciones introducidas por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, la reserva mínima se establecerá justificadamente por el Ayuntamiento teniendo en cuenta que en este Plan puede quedar exenta la edificabilidad residencial irregularmente realizada, de acuerdo con el apartado 1.2 de la Disposición Transitoria Primera del mismo texto legal. Asimismo, al no alcanzarse la reserva mínima destinada a equipamiento docente deberá solicitarse informe a la Consejería de Educación y Ciencia de acuerdo con el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.
- En la Unidad de Actuación UA-H-17 Arrastradero no se reserva edificabilidad con destino a vivienda sujeta a un régimen de protección pública, por lo que se deberá justificar por el Ayuntamiento que no se efectúa tal reserva.
- Se observan diferencias mayores al 15% en los aprovechamientos tipos de las áreas de reparto residenciales delimitadas en el núcleo de Hellín ya que a la UA-H se le asigna un aprovechamiento tipo de 0,67562, a la UA-H-15 El Palomar se le asigna 0,44129, a la UA-16 se le asigna 0,95159 y a la UA-17 se le asigna 0,99409, por lo que se deberá ajustar dicha delimitación a los artículos 70.2 del TRLOTAU y 32 del Reglamento de Planeamiento, que señala que la diferencia de aprovechamiento tipo entre las unidades para las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado no puede exceder del 15%.

E.3) Fichas de los Sectores y sus Áreas de Reparto:

- En la ficha del Sector H-R4, en la que se señala que se destinará a viviendas sujetas a un régimen de protección pública al menos un 50% de

Acta 7/2009
Página 31 de 41

la total edificabilidad residencial materializable, se corregirá la cifra destinada a este uso, para alcanzar dicha proporción.

- o Deberá especificarse en las correspondientes fichas de las Unidades de Actuación de uso residencial que en el documento de planeamiento incluido en la alternativa técnica de los Programas de Actuación Urbanizadora se contendrá:

- Plano en el que se califiquen los terrenos destinados a uso de vivienda sujeta a un régimen de protección pública y los destinados a infraestructuras sin mermar la superficie de suelo dotacional. En el caso de asumirse la ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal se complementará ésta con dicho plano.
- Plano en que se contenga la reserva de plazas de aparcamiento públicas, que cumpla lo previsto en el art.22 RP.

- o Se eliminarán las fichas del Sector Barrio Avanzado y Sector Torreucha-1.

F) CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS:

Respecto a este documento se observa lo siguiente:

- Se deberá tener en cuenta lo señalado en el informe emitido por el Servicio de Patrimonio de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Albacete en fecha 29-09-2009.

- Si bien se señala como documento incorporado al Plan la Carta Arqueológica elaborada por la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía, debe también incorporarse físicamente a éste, remitiendo el correspondiente ejemplar a esta Consejería.

- En relación con el artículo 5.9.15 debe señalarse que en todo caso se tramitarán como modificaciones de la ordenación estructural del POM las modificaciones del Catálogo que afecten a las determinaciones establecidas en el artículo 69.1 RP.

- Los artículos 5.9.16, 6.2.1 y 6.2.8, que reproducen los correspondientes a las Normas Urbanísticas, pertenecen a la ordenación estructural.

G) CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO:

Entre otras cuestiones se observa:

Acta 7/2009
Página 32 de 41

- Respecto a los usos compatibles en las parcelas, que deben señalarse de acuerdo con el art. 48 RP, en la Normativa de aplicación también debe indicarse que sólo podrán implantarse exclusivamente los señalados en la Disposición Adicional 18ª de la Ley de Presupuestos de Castilla-La Mancha para el año 2003: viviendas u otros usos de interés social.

- No se entiende la inclusión en el Catálogo Residencial de Suelo Público de la parcela nº 39, que se halla incluida en un Sistema General de Zonas Verdes no incluido en área de reparto, por lo que no tiene de uso exclusivo ni predominante el residencial.

- En relación con las Ordenanzas Residenciales incluidas se tendrán en cuenta lo señalado en el apartado relativo a las Normas Urbanísticas.

- Respecto al valor catastral que figura en las distintas fincas, y que difiere del urbanístico bastante, se tendrá en cuenta, en cada momento, el que la Dirección General del Catastro señale como actualizado.

4.- Plan Especial de Modificación de la Ordenación Estructural del Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento.

La ponente Dña. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell a las 12:40 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 objeto del presente documento es la recalificación a uso Residencial de las parcelas 35, 42-a, 42-b y 42-c de la zona de Ordenanza C-Comercial de la IV Fase del Polígono Residencial de Santa María de Benquerencia, para posibilitar la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

En el documento del Plan Especial se señala que se pretenden conseguir los siguientes objetivos:

- Convertir los solares de uso Terciario Comercial, ampliamente masificados, en usos residenciales, viviendas Plurifamiliares de Protección Pública de Régimen General.
- Completar áreas que contienen vacíos que contribuyen a la fragmentación de la ciudad.
- Crear un gran equipamiento Dotacional, cumpliendo con las demandas de los vecinos del Polígono de Santa María de Benquerencia.
- Dotar de coherencia urbana a un área de la ciudad: haciendo un espacio más integrado y habitable, mediante la conexión de los distintos itinerarios peatonales, así como de zonas verdes.

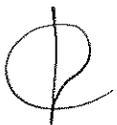
Acta 7/2009
Página 33 de 41

Las parcelas objeto de actuación son las denominadas nº 35, 42-a, 42-b, 42-c según el vigente Plan de Ordenación Municipal, y se encuentran situadas en la IV Fase del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia de Toledo, en la actual Zona C de la Ordenanza del POM.

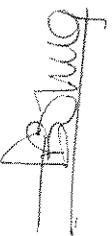
La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

 "De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136.3 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 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 INFORMAR el Plan Especial de Modificación de la Ordenación Estructural del Plan de Ordenación Municipal de Toledo para vinculación al uso de vivienda de protección pública de las parcelas 35, 42-a, 42-b y 42-c de la IV Fase del Polígono residencial de Santa María de Benquerencia en Toledo, si bien previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, deberá completarse y/o subsanarse el expediente según las siguientes observaciones:

- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica, de acuerdo con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, o acreditación por parte del correspondiente organismo gestor sobre la suficiencia existencia de recursos hídricos.
- Se deberán corregir los siguientes errores numéricos apreciados en la memoria, y que en algunos casos suponen discrepancias con el resto del documento:
 - (pág 46) La superficie de la parcela RP-2 modificada se estima en 4.692,20 m² en lugar de 4.160,67 m².
 - (pág 46) la suma de las superficies de todas las parcelas y usos no se corresponde con la del ámbito de actuación.
 - (pág 46) el número de viviendas estimado a razón de 100 m² t/viv son 213 viviendas, no 170. En todo caso, el número de viviendas debe coordinar con la cifra que se señala en la densidad de la ficha de la ZOU propuesta.
 - (pág 61) La superficie de la parcela RP-1 figura como 2402,00 y en los planos como 2.400 m².
- Se deberá corregir la ficha de la ZOU modificada la cuantía de la zona verde a cumplir, ya que la que figura es errónea.



Acta 7/2009
Página 34 de 41

- 
- En la Ordenanza Propuesta se señalarán las plazas de aparcamiento a incluir en la parcela dotacional pública.
 - Se presentarán los planos refundidos del POM de Toledo impresos a la escala correcta.
 - En los Proyectos de Urbanización que se redacten durante la ejecución del Plan por Obra Pública Ordinaria, se justificará el cumplimiento del Código Técnico de Accesibilidad, de acuerdo con el informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social.

5.- Plan Especial de Infraestructuras del Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Informe según el artículo 37.3 del TRLOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 12:50 horas, la ponente D^a M^a José Hernández de la Torre Ruiz inicia la exposición del punto 5 del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal. Tomás Marín abandona la sala en este punto, por ser uno de los redactores del mismo.

El objetivo del Plan Especial de Infraestructuras del POM de Toledo es desarrollar con mayor detalle la definición de las infraestructuras generales incluidas en dicho POM, apoyándose en el punto tercero de la Orden 26-03-2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo por la que se aprobó definitivamente este último.



Las infraestructuras y dotaciones incluidas en el presente PEI son: sistema general de comunicaciones, infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua potable, drenaje, fecales y depuración y distribución de energía eléctrica) y sistema general de espacios libres.

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, 136.3 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 8.1, letra h), 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 el Plan Especial de Infraestructuras del Plan de Ordenación Municipal de Toledo, si bien previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, se deberán remitir tres ejemplares completos en papel y en soporte informático de la documentación debidamente diligenciada de aprobación inicial, en las que se recojan las siguientes consideraciones:

Acta 7/2009
Página 35 de 41

- Bong*
- En cuanto a la red viaria propuesta y tal y como se recoge en el mismo (apdo. 1.7 de la Normativa y conclusiones del Informe de Impacto en el tráfico) las previsiones del PEI, en especial las relativas a las conexiones con la red de autovías y puentes sobre el Tajo, deberán revisarse cuando se detecte que los parámetros de movilidad reales son diferentes a los considerados en el modelo e informe de Impacto en el tráfico aportado y en particular cuando se inicie la tramitación de cualquier instrumento urbanístico relativo a los ámbitos no considerados de previsible desarrollo en el mencionado estudio como la zona de la Vega Baja así como cuando se inicie la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora de los sectores propuestos en la zona oeste, al otro lado del río.
 - Debe garantizarse la coherencia de contenido y determinaciones entre todos los documentos que componen el PEI, y en particular entre el Informe de Sostenibilidad económica, el cuadro resumen de asignaciones de la Memoria y las fichas de valoración.
 - Todos los sistemas generales que el PEI incorpora o modifica deberán quedar reflejados en el documento refundido del Plan de Ordenación Municipal de Toledo que el Ayuntamiento debe redactar según se recoge en el punto primero (apartado 3º) de la Orden de 06-11-2008 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. En particular se incluirán las siguientes infraestructuras: la nueva EDAR Estiviel y la del Polígono II, las subestaciones eléctricas del PP11 y la de la Peraleda y los depósitos Polígono III y Azucaica, así como las infraestructuras propuestas correspondientes al PP-4.
 - A pesar de indicarse en las modificaciones de la 3º versión del PEI que la transformación en SGEL del suelo de la UA-22 que ocupaba la subestación eléctrica trasladada al PP-11 debe considerarse un error, sigue figurando el mismo en la última documentación remitida (Anexo 2 de la Normativa), por lo que se deberá ser corregido.
 - Respecto al viario V-37 se deben tener en cuenta las indicaciones recogidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo y contar con la preceptiva autorización del mismo, por proyectarse este viario en la zona de policía del cauce.
 - En cuanto a la ubicación de los elementos de infraestructuras en suelo rústico, se deben cumplir todos los condicionantes recogidos en el Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural y, en particular, la distancia de la nueva subestación eléctrica de "La Peraleda a la vegetación riparia del Tajo.
 - Respecto a las EDAR PP-4 y PP-17, dada su proximidad a zonas de uso residencial, cuando se tramite el correspondiente Proyecto, deberá remitirse a la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente a fin de que ésta informe sobre su concreta ubicación.
- P*

Acta 7/2009
Página 36 de 41

- Se debe revisar la concordancia del Informe de movilidad aportado con el resto del documento del PEI (por ejemplo, donde pone "puente V-92" debe decir "puente V-101").
- El Ayuntamiento de Toledo deberá proceder a la redacción de un documento refundido del PEI con el POM, en el que se recojan todas las modificaciones que el primero propone respecto al segundo. Se recomienda que dicho refundido se realice conjuntamente con el documento refundido del POM que el Ayuntamiento debe redactar y publicar en cumplimiento del punto 3º de la Orden de 06-11-2008 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda sobre subsanación de las deficiencias apreciadas en la Orden de 26-03-2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Toledo.

RMG

6.- Modificación Puntual nº 11 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares (Guadalajara). Informe según el artículo 39.3 del TRLOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

A las 12:55 horas continúa la sesión, con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de Dña Mª José Hernández de la Torre Ruiz.

El objeto de la Modificación Puntual nº 11 de Yunquera de Henares es la creación de una rotonda en la intersección de la Avenida de Málaga y la calle Molina de Aragón, dando continuidad a esta última mediante la apertura de su prolongación, paralela a la calle Tamajón, con la finalidad de solucionar los problemas de tráfico del entorno al tiempo que favorecer las comunicaciones de los futuros desarrollos de Yunquera de Henares. En la documentación técnica se aporta el plano de información de la futura circunvalación (plano nº 6) de la que esta remodelación del viario formará parte.

P

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 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 Puntual nº11 de las Normas Subsidiarias de Yunquera de Henares al justificarse la misma por la apertura de un viario para solucionar los problemas de tráfico del entorno y facilitar futuros crecimientos en el municipio, además, dicha modificación mantiene la superficie de zonas verdes exigida por el planeamiento vigente.

Si bien, previamente a la remisión del expediente al Consejo Consultivo, se debe aclarar cuál de los documentos técnicos aportados es el que tiene validez, ya que el de fecha posterior (febrero de 2009) no está diligenciado de aprobación inicial y

Acta 7/2009
Página 37 de 41

carece del apartado del cumplimiento del Decreto de Accesibilidad y completar el mismo en su caso.

El Ayuntamiento, antes de la aprobación y adjudicación del PAU, deberá completar el expediente según las observaciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7.-Calificación urbanística en suelo no urbanizable para la construcción de dos cafeterías-restaurante en ambas márgenes de la Autovía A-3, área de servicio "San Roque", p.k. 162 del término municipal de Castillo de Garcimuñoz (Cuenca).

Siendo las 12:56 horas, la ponente D^a Estela Fernández Rocafull interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El expediente incoado a instancia de Laserna Triviño, S.L., tiene por objeto la Calificación urbanística en Suelo Rústico de Reserva para construcción de dos cafeterías restaurante en las estaciones de servicio "San Roque" situadas en ambas márgenes de la autovía A-3, a la altura del p.k. 162, en parcelas 1013 y 33 en el sentido Valencia y en la parcela 1010 en sentido Madrid, del polígono 504 del término municipal de Castillo de Garcimuñoz (Cuenca).

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 65.2 del TRLOTAU, 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico y 8.1, letra r), 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 solicitada en suelo no urbanizable para la construcción de dos cafeterías-restaurante en las estaciones de servicio "San Roque" situadas en ambas márgenes de la autovía A-3, a la altura del p.k. 162, en parcelas 1013 y 33 en el sentido Valencia, y en la parcela 1010 en sentido Madrid, del polígono 504 del término municipal de Castillo de Garcimuñoz (Cuenca), sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar licencia, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar licencia.

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 7/2009
Página 38 de 41

- 
- Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
 - 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.
 - 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.- Ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora de Sector S-2 Unidad A, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hita (Guadalajara)

Siendo las 12:57 horas, la ponente D^a Sagrario Gómez de Vivar interviene para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

Con fecha 11 de agosto de 2009 se recibe en la Dirección General de Urbanismo escrito del Ayuntamiento de Hita adjuntando documentación requerida, copia del convenio urbanístico e informe sobre el proceso de modificación del citado convenio en cuanto al inicio de plazo de las obras así, como manifestación de la Alcaldía sobre la conveniencia de conceder prórroga, en base a los argumentos esgrimidos por el solicitante, dentro del estricto cumplimiento de la legislación urbanística aplicable.

De la documentación que obra en el expediente se deducen razones de interés público que podrían avalar, previa valoración por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la concesión de la prórroga interesada por la mercantil adjudicataria del PAU - como medio para evitar el abandono del proyecto a consecuencia del impacto de la actual situación del mercado financiero- concretadas tanto en la rehabilitación de un conjunto histórico, actualmente en estado de ruina, declarado Bien de Interés Cultural en si mismo considerada -y con independencia de la riqueza que se genere como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización y edificación de la unidad- como en la utilización

Acta 7/2009
Página 39 de 41

posterior para el mantenimiento estable de la actividad económica y del empleo en Hita y en municipios colindantes.

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

gmg

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3b) del TRLOTAU, y 8.1 letra ñ) 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 prórroga de CINCO AÑOS del plazo de ejecución establecido en el Convenio Urbanístico suscrito el 11 de abril de 2007, para la realización de las obras del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-2, Unidad A, de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Hita (Guadalajara), solicitada por el Agente Urbanizador COORDINADORA MONASTERIO DE SOPETRAN, S.A, ya que de la documentación que obra en el expediente se deducen razones de interés público, como medio para evitar el abandono del proyecto a consecuencia de impacto de la actual situación del mercado financiero- concretadas tanto en la rehabilitación de un conjunto histórico, actualmente en estado de ruina, declarado Bien de Interés Cultural en si mismo considerada -y con independencia de la riqueza que se genere como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización y edificación de la unidad- como en la utilización posterior para el mantenimiento estable de la actividad económica y del empleo en Hita y en municipios colindantes”.

P

9.- Ampliación del plazo de ejecución material del Programa de Actuación Urbanizadora de la 4ª fase de la urbanización de Caraguiz de Uceda (Guadalajara).

Siendo las 13:07 horas, la ponente Dª Sagrario Gómez de Vivar interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

Con fecha 16 de julio de 2009, tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo, escrito de la Delegación Provincial de Guadalajara por el que remite el escrito del Alcalde de Uceda junto con la solicitud de prórroga presentada por el agente urbanizador del PAU así como copia del convenio de urbanístico para informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 110.3.b) del TrLOTAU .

Dada la concurrencia de la excepcionalidad derivada de la crisis económica que ha producido la paralización de la ejecución de la urbanización así como la existencia de viviendas en cartera sin posibilidad actual de venta por la mercantil adjudicataria, se propone por la Delegación Provincial de esta Consejería a la Comisión Regional que informe favorablemente la prórroga de la ejecución solicitada por la mercantil y remitida por

Acta 7/2009
Página 40 de 41

el Ayuntamiento de Uceda, otorgando el máximo plazo dada la incertidumbre sobre la solución de la causa que motiva esta propuesta.

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

Bonug

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3b) del TRLOTAU, y 8.1 letra ñ) 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 concesión de una prórroga de 5 años en el plazo de ejecución de la obras de urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora de la 4ª fase de la urbanización de Caraquiz de Uceda (Guadalajara), ya que resulta normalmente más acorde con las exigencias del interés público dirigir el contrato hacia su terminación ordinaria y no traumática, o sea, hacia el cumplimiento de las obligaciones de él nacidas, por lo que teniendo en consideración la paralización de las obras de urbanización y la existencia de viviendas en cartera, a fin de evitar la resolución de la ejecución del citado PAU, entendemos que la ampliación de los plazos de ejecución establecidos en el convenio podría ser una medida adecuada para el efectivo desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora”.

P

10.-Instrucción Técnica de Planeamiento sobre normalización del contenido y documentación de los planes (ITP-NP)

El anteproyecto de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre normalización del contenido y documentación de los planes se ha elaborado sobre la base de lo previsto en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TrLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre.

Su tramitación se ha iniciado a la vista del artículo 15.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre. De conformidad con el mismo artículo 15.2 *in fine* procede el informe por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con el texto del documento mencionado que se adjunta como Anexo.

Una vez examinado dicho texto, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo informa el mismo favorablemente por unanimidad de sus miembros presentes.

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.

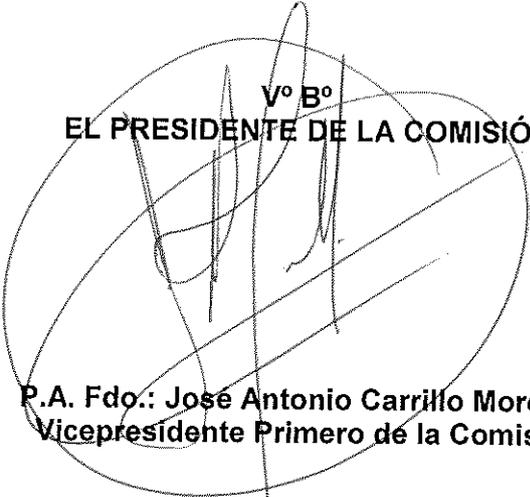


Acta 7/2009
Página 41 de 41

El Presidente de la Comisión, no formulándose ningún ruego ni pregunta sobre asuntos propios de la Comisión Regional, levanta la sesión siendo las trece y cincuenta minutos del día 4 de noviembre de dos mil nueve.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Paula Botija Polo

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

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