

ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA
EL DÍA 27 DE ENERO DE 2010
(Y ANEXOS)

Acta 1/2010
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 Administración Local.
Representado por D. Angel Esteban Romero, Jefe de Sección de Asesoramiento.

- Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental.
Representado por D. Adolfo García Pezzi, Jefe de Sección de técnica.

- Ilmo. Sr. Director General de Industria, Energía y Minas.
Representado por D. Javier de la Villa Altares, Jefe de Servicio de Minas.

- 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 D. Fernando Pérez González. Arquitecto Jefe de Servicio de Infraestructuras y Obras.

- Ilmo. Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del Gobierno de Toledo. D. Rafael Pérez de Agreda García-Aranda.

- 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:

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

- 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.

PONENTES:

- Dña. M^a José Hernández de la Torre Ruiz, Jefa de 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.

- D. Francisco Javier García Alcobendas. Técnico Superior 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 trece horas, del día **27 de enero de 2010**, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en 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 Morente, actuando como Presidente, en sustitución del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.

Acta 7/2009
Página 2 de 23

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 4 de noviembre de 2009.
2. Plan de Ordenación Municipal de Puertollano (Ciudad Real). Informe según los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU (135.2 del Reglamento de Planeamiento).
3. Plan Especial de Creación de Reserva de Suelo Dotacional para la implantación de un cementerio y una depuradora en Talavera de la Reina (Toledo). Informe según el artículo 37.3 del TRLOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).
4. Calificación Urbanística en suelo no urbanizable de especial protección CP-3 del PGOU de Albacete para la legalización y ampliación de una nave agrícola en la Parcela 240 del Polígono 51 en el término municipal de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del TRLOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).
5. Ampliación del plazo de inicio de la ejecución material de la modificación del programa de actuación urbanizadora, de los sectores 1 y 2 Humanes (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3.b) del TRLOTAU.
6. 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.

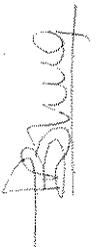
Antes de aprobar el acta de la sesión anterior, el Vicepresidente Primero, actuando en sustitución del Presidente, agradece a todos los miembros presentes su asistencia.

A continuación, se da por leída el Acta 7/2009 correspondiente a la sesión celebrada el día 4 noviembre 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.

Acta 7/2009
Página 3 de 23

2.- Plan de Ordenación Municipal de Puertollano (Ciudad Real). Informe según los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU (135.2 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 13:10 horas, la ponente Dña. M^a José Hernández inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, haciendo una exposición del informe técnico elaborado.

 "La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo visto el documento del Plan de Ordenación Municipal de Puertollano, así como el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como parte de éste, que ha remitido el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 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, sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones u Organismos, con las siguientes observaciones:

CONSIDERACIONES RESPECTO AL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO:

 ▪ Según se explica en el apartado 3.5 de la Memoria Justificativa, "el Oeste se plantea como la dirección principal de crecimiento en el municipio ya que los desarrollos agotan el suelo disponible hacia el Norte y los desarrollos hacia el Sur y el Este están fuertemente condicionados por las actividades extractivas e industriales respectivamente". También se indica que "la organización de los usos en estas nuevas zonas de crecimiento plantea para las áreas destinadas a actividades económicas un papel de transición entre los espacios afectados por las explotaciones mineras y las áreas residenciales, que se situarían en La Nava, al norte de los actuales trazados ferroviarios". Sin embargo, se observa que el POM propone nuevas áreas residenciales al sur del municipio, incluidas, además, en suelo clasificado por el plan vigente como no urbanizable de explotación minera (sectores "Terry Oeste I" y "Terry Oeste II", y sector de planeamiento asumido "Calatrava") lo que contradice la justificación de la ordenación mencionada arriba, por lo que se debe justificar la ubicación de estas áreas residenciales.

▪ Las estimaciones de crecimiento de población se formularon para los años 2007 y 2012. Teniendo en cuenta que los Planes de Ordenación Municipal deben prever la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren (art. 24 TRLOTAU), se deberían revisar y actualizar dichas estimaciones.

▪ Por otro lado, se observa que estas previsiones de crecimiento demográfico y las consiguientes necesidades de vivienda, según el análisis incluido en la Memoria

Acta 7/2009
Página 4 de 23

Informativa, son considerablemente inferiores al número de viviendas que supondrán los nuevos desarrollos previstos en suelo urbanizable en el Plan de Ordenación Municipal por lo que deben justificarse dichos desarrollos.

OBSERVACIONES GENERALES:

Reserva

- Se debe justificar ante esta Consejería la efectiva realización del trámite de consulta respecto del resto de Administraciones públicas, en cumplimiento del artículo 10.4 del TRLOTAU modificado por la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo.

- Debe adaptarse toda la documentación a la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

- En relación con el punto anterior, se recuerda que los terrenos de dominio público de carreteras y sus zonas de servidumbre deben calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes para su acondicionamiento e incluso obtención a favor de la Administración titular de la carretera, cuando formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

C

- En cumplimiento del artículo 24.2 del TRLOTAU modificado por la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, el Plan de Ordenación Municipal debe establecer la ordenación detallada del suelo urbano (incluido el no consolidado) y de los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.

- Se debe especificar el modo de obtención y financiación de todos los sistemas generales, especificando los sectores o unidades de actuación a los que se adscriben cada uno de ellos en su caso.

- Respecto a la desclasificación de suelos urbanizables propuesta (apartado 3.3 de la Memoria Justificativa) se debe tener en cuenta el grado de ejecución del planeamiento alcanzado en dichos suelos. En particular, la parte sur del Sector III en el Cerro de San Sebastián, que se desclasifica como suelo urbanizable y pasa a ser rústico no urbanizable de especial protección paisajística, parece tener aprobado el planeamiento de desarrollo, según se indica en el plano del grado de ejecución del plan vigente. Por otra parte, y respecto al traslado del Sistema General de Zonas verdes de los sectores S-I y S-II a este ámbito que se desclasifica, se deben cumplir los requisitos de las reservas de suelo para zonas verdes recogidos en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento y en especial, el apartado 24.2.a) relativo a la ubicación de dichas reservas de suelo.

- En relación con el punto anterior, se debe aclarar la situación de los terrenos incluidos en el nuevo sector UZ-R-7 (al que se traslada la edificabilidad no ejecutada de la parte Sur del Sector III del Plan vigente que se desclasifica como suelo

Acta 7/2009
Página 5 de 23

urbanizable), ya que, según el plano del grado de ejecución del plan vigente aportado, una parte de los mismos ya estaría edificada y otra parte tiene planeamiento de desarrollo aprobado.

▪ En cuanto a los nuevos Sistemas Generales de zonas verdes incluidos en el Plan Especial del Barrio Oeste, se deben concretar las unidades de actuación a las que se adscriben los mismos. Asimismo, se debe revisar la clasificación como suelo urbano consolidado de este ámbito en virtud del artículo 45 del TRLOTAU.

▪ En general, se debe comprobar la coherencia entre lo indicado en el plano del grado de ejecución del planeamiento vigente y la propuesta de clasificación de suelo y justificar en su caso. Por ejemplo:

- El ámbito Almodóvar Norte, clasificado como urbano no consolidado (UNC-R-1) aparece como "Suelo Urbanizable Programado sin Planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva" (PAU S-IV) según el Plano de información "Clasificación según el Plan General vigente y grado de ejecución".

- Se clasifica como suelo urbano consolidado parte del PAU S-I que según el plano de información no está aprobado definitivamente (según el cuadro de la Memoria informativa, sí estaría aprobado pero no ejecutado).

- Se clasifica como suelo urbano consolidado el PAU S-III que, según el plano de información está aprobado definitivamente pero no ejecutado (aunque, según la Memoria, está urbanizado, pero al 15%).

- La unidad de suelo urbano no consolidado UNC-I-2 Calatrava Norte incluye suelo cuyo planeamiento de desarrollo no está aprobado (PP-F) por lo que se trataría en realidad de suelo urbanizable y no de suelo urbano.

- Si los PERI previstos en el planeamiento vigente no se han desarrollado, no puede clasificarse el suelo de los mismos como urbano consolidado, en todo caso debe clasificarse como suelo urbano no consolidado.

▪ Se debe justificar la clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado, en particular las modificaciones respecto al planeamiento vigente, señalando a qué casos de los indicados en el art. 45 del TRLOTAU pertenecen cada uno de ellos, y aplicar el régimen correspondiente según el artículo 69 del TRLOTAU.

▪ Se recuerda que las zonas verdes deben cumplir las condiciones recogidas en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento, tanto en cuanto a superficie mínima como a características de ubicación, mobiliario, etc. Se observa que algunas zonas verdes no cumplen dicha superficie mínima (véanse hojas 4-19, 5-10 y 6-6 del plano de calificación a 1/2000). Se observa asimismo que, precisamente por el cumplimiento del artículo mencionado, las zonas interiores de las glorietas no pueden computar como zonas verdes.

Acta 7/2009
Página 6 de 23

- Cualquier modificación de la delimitación de la zona de reserva minera o la compatibilidad de la misma con la actuación urbanística que se proponga requerirá autorización de la Administración competente en la materia.
- Los bienes de dominio público hidráulico y de las vías pecuarias, incluyendo las franjas de terreno a ambos lados de las mismas que determine la Consejería competente, deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental. En todo caso, deberá recabarse informe de las respectivas Administraciones competentes sobre la protección de dichos bienes.
- Respecto a la red interurbana propuesta se debe obtener la conformidad de la Administración competente en cuanto a su trazado, ya que además afecta a municipios colindantes.

OBSERVACIONES GENERALES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN:

- Debe asegurarse la correspondencia entre la documentación gráfica y la documentación escrita. Asimismo, debe garantizarse la coherencia de contenido y determinaciones entre todos los documentos que componen el POM.
- Debe actualizarse la legislación autonómica aplicable, teniendo en cuenta la Ley 2/2009, de 14 de Mayo de 2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y adaptar los conceptos que han sido modificados, como por ejemplo, la densidad poblacional (ver pág. 109 Memoria justificativa).
- El POM debe incorporar todo el planeamiento aprobado y, en su caso, ajustado al TRLOTAU. Asimismo, los diferentes documentos del POM deberán recoger las determinaciones y los parámetros de los instrumentos de desarrollo incorporados al mismo sin remisiones (por ejemplo, en el caso del planeamiento asumido), aunque dicho planeamiento esté en ejecución. Igualmente, se debe aportar la documentación completa de los convenios urbanísticos suscritos por el Excmo. Ayuntamiento.
- Respecto al planeamiento asumido, se debe aclarar el estado de tramitación en el que se encuentra el PAU Puerta de Alcudia, ya que para su incorporación como planeamiento asumido, éste debe estar aprobado.
- En cumplimiento del artículo 30 del TRLOTAU modificado por la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo:
 - La Memoria deberá recoger la adecuación de la ordenación prevista a las distintas normativas sectoriales aplicables.

Acta 7/2009
Página 7 de 23

- Se deben diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

- Se debe aportar un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se analicen las implicaciones económicas en función de los distintos agentes inversores y de la lógica secuencial de su ejecución, puesta en servicio y mantenimiento/conservación de las distintas infraestructuras y servicios.

▪ En cumplimiento del artículo 40 del Reglamento de Planeamiento:

- La Memoria informativa debe contener la identificación de las afecciones derivadas de la legislación sectorial así como de los planes, programas y proyectos públicos sectoriales que incidan en el término municipal.

▪ Se deben definir las distintas Zonas de Ordenación Urbanística según las determinaciones recogidas en el Anexo III del Reglamento de Planeamiento, así como indicar el uso global mayoritario y definir la densidad e intensidad edificatoria máxima de cada una de ellas. Asimismo, se debe aportar un plano a escala adecuada con la delimitación de las mismas.

▪ En la documentación aportada no se observa ninguna referencia a las barriadas situadas al sur del núcleo urbano según el planeamiento vigente. Se debe aclarar, por tanto, la situación actual de dichas barriadas.

ANÁLISIS DE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS:

1. MEMORIA INFORMATIVA:

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

▪ En cuanto a la correspondencia entre la documentación gráfica y la documentación escrita, se debe asegurar ésta en todo el documento, por ejemplo, entre los cuadros del grado de ejecución del plan vigente incluidos en la Memoria informativa y el plano referente al mismo. Véase, por ejemplo, respecto al desarrollo de las actuaciones en Suelo Urbanizable No Programado:

- PAU S-I: según la tabla de la pág 67 está aprobado definitivamente pero según el plano I-6, "sin planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva"

- PAU S-III: según la tabla pág 67, está urbanizado; según el plano I-6 "planeamiento de desarrollo aprobado", pero no figura como urbanizado.

Y, respecto al suelo urbano:

Acta 7/2009
Página 8 de 23

- El PERI P, según la Memoria (pag. I-72) está aprobado definitivamente pero según el plano correspondiente carece de aprobación definitiva.
- El PERI K, según la Memoria está urbanizado en un 10% y edificado en el 85%, pero según el plano, parte del mismo carece de planeamiento de desarrollo.
- Se deben revisar las superficies de los sectores III y IV ya que las indicadas en la pág. 41 no coinciden con las de la tabla de la pág. 65.
- Se debe considerar si la regulación de las "limitaciones y potencialidades de las unidades ambientales" debería recogerse en las Normas Urbanísticas como regulación del suelo rústico. En todo caso, las Normas deberán incluir las determinaciones indicadas en los artículos 9 y 10 del Reglamento de Suelo Rústico.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- Respecto al suelo urbanizable, se debe determinar la secuencia lógica del desarrollo de los distintos sectores, definiendo las condiciones que posibilitan su incorporación al proceso urbanizador, y fijar un orden básico de prioridades, regulando las condiciones que han de satisfacer para su programación (art. 24.1 del TRLOTAU y 19.3 del Reglamento de Planeamiento). Para aquellos sectores contiguos a suelo urbano destinados a absorber la demanda a corto y medio plazo deberán establecerse las determinaciones de la ordenación detallada (art. 24.2.c) del TRLOTAU y 41.2 del Reglamento de Planeamiento).
- Se debe justificar el cumplimiento de los estándares de espacios libres según el artículo 24 del TRLOTAU modificado por la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, es decir, 15 m² de suelo por cada 100 m² edificables residenciales previstos (incluyendo zous, unidades de actuación y nuevos sectores).
- Respecto al suelo urbano, deben justificarse cada una de las áreas que se reclasifican como suelo urbano respecto al planeamiento vigente, en función de las condiciones indicadas en el art. 45 del TRLOTAU y diferenciarse, dentro del suelo urbano no consolidado, los distintos casos y su régimen correspondiente según el art. 69 TRLOTAU. Asimismo, se deberá especificar el suelo urbano consolidado que proviene de desarrollos urbanísticos, en cumplimiento del art. 45 del TRLOTAU.
- Respecto al punto anterior, se tendrá en cuenta que se clasificarán como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento aquellas áreas o ámbitos en los que el POM prevé una edificabilidad superior a la lícita y realmente materializada del uso correspondiente.

3. PLANOS DE INFORMACIÓN:

Acta 7/2009
Página 9 de 23

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

- Respecto al plano de información "Clasificación del Plan General vigente y grados de ejecución":
 - Se debe completar la leyenda con todas las tramas que aparecen en el plano.
 - Se debe indicar la clasificación del suelo de las áreas interiores de las glorietas.

4. NORMAS URBANÍSTICAS:

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

- Se deben distinguir expresamente las determinaciones de la ordenación estructural y las de la ordenación detallada (art. 43.2 Reglamento de Planeamiento), teniendo en cuenta que pertenecen a la primera las determinaciones recogidas en los artículos 24.1 del TRLOTAU y 19 del Reglamento de Planeamiento y, en particular, las que definen la edificabilidad.
- Las Normas Urbanísticas deben establecer la regulación concreta de los sistemas generales (art. 44.3 del Reglamento de Planeamiento). Respecto a éstos, se debe especificar el modo de obtención del suelo y ejecución de cada uno de ellos.
- En cuanto a la regulación de la ordenación de suelo rústico, las Normas Urbanísticas deben concretar las características jurídico-urbanísticas y las condiciones morfológicas y tipológicas de los diferentes usos y actividades que puedan emplazarse en las distintas categorías de este tipo de suelo, así como incluir todas las determinaciones indicadas en los artículos 9 y 10 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Se debe establecer el régimen de protección, servidumbres y demás limitaciones derivadas de los bienes de dominio público del término municipal (vías pecuarias, dominio público hidráulico, etc) según las previsiones de la legislación sectorial aplicable (art. 19.2 y 44.4 Reglamento de Planeamiento).
- Se deben aportar fichas-resumen individualizadas de cada zona de ordenación urbanística (art. 44.5 del Reglamento de Planeamiento) en las que se recojan los parámetros y características básicas de las mismas (uso global mayoritario, intensidades y densidades máximas, etc.) así como un plano de identificación y delimitación de las mismas a escala adecuada. En particular, deberá indicarse para cada una de ellas la edificabilidad lucrativa existente y la propuesta en su caso.
- Se deben incluir las normas definitorias del régimen jurídico transitorio a que queden sujetas las determinaciones del planeamiento anterior que sean asumidas por el nuevo planeamiento general (art. 44.7 Reglamento de Planeamiento).

Acta 7/2009
Página 10 de 23

- En ningún caso podrán incluirse determinaciones que incumplan preceptos establecidos en la legislación y normativa vigente.
- Se debe indicar expresamente la legislación vigente que se transcribe en determinados artículos de las normas (por ejemplo, cuando se enumeran las limitaciones sectoriales derivadas de la red viaria en el artículo A.426-3).
- Cuando se remita al Reglamento de Planeamiento para lo no regulado en las Normas, se deberá hacer referencia también al TRLOTAU, modificado por la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo.

4.1. Condiciones generales de la edificación:

- Las Normas Urbanísticas deben establecer el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, diferenciando entre las totalmente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, en las que sólo se podrán autorizar obras de conservación, y las parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar también obras de mejora o reforma (artículos 24.2 del TRLOTAU y 44.9 del Reglamento de Planeamiento).
- Se observa que la superficie sobre rasante de usos lucrativos deberá computar en todos los casos.
- Se debe asegurar el cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha en todas las determinaciones que se vean afectadas por éste (revítese, por ejemplo, el artículo A.424-6.3 respecto al hueco de puerta del acceso de oficinas) así como del resto de la normativa técnica aplicable (Código Técnico, etc).

4.2. Regulación de los usos del suelo y de las edificaciones:

- Se debe regular el uso "Actividades económicas" o aclarar si se corresponde con el uso industrial.
- Se debe definir el uso "local de reunión" que se menciona como uso compatible en las distintas ordenanzas.

4.3. Suelo urbano:

- El Plan de Ordenación Municipal debe establecer la ordenación detallada del suelo urbano (artículo 24.2 del TRLOTAU modificado por la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo).
- Como ya se ha señalado, se debe especificar, dentro del suelo urbano no consolidado, a qué caso de los indicados en el art. 45 del TRLOTAU pertenece cada una de las áreas de planeamiento clasificadas como tales, regulando las determinaciones indicadas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento para cada caso particular.

Acta 7/2009
Página 11 de 23

Resumo

- Respecto a los Estudios de Detalle, mencionados en el artículo B.211-2 de las Normas como instrumentos para la modificación de las condiciones particulares en suelo urbano consolidado, se deben tener en cuenta los artículos 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a su función y limitaciones, de manera que, por ejemplo, éstos no pueden aumentar el aprovechamiento urbanístico ni ser aprobados si su formulación no ha sido prevista, con regulación expresa, en el Plan de Ordenación Municipal, Plan Parcial o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.

- Respecto a las ordenanzas:

- Se debe justificar que tanto la definición de la edificabilidad con parámetros diferentes a los empleados por el planeamiento vigente como la modificación de la ordenanza de aplicación respecto a éste en áreas concretas no suponen incremento del aprovechamiento en las zonas clasificadas como suelo urbano consolidado.

- En todas las ordenanzas se deben regular las plantas bajo rasante, sótanos y semisótanos, indicando si éstas se permiten y la limitación de superficie y ocupación.

- Falta la regulación de las ordenanzas 10 y 15 en la documentación aportada.

- Se debe regular el uso "local de reunión" que aparece mencionado como compatible en algunas ordenanzas pero no figura en las Normas reguladoras de los usos.

CP

- Respecto a la ordenanza 5, se debe especificar el grado de la misma en todos los ámbitos en los que ésta es de aplicación. En el texto de la normativa relativo a dicha ordenanza se debe corregir el apartado 3 de la página 188, ya que dice que se distinguen cuatro grados cuando en realidad son cinco. Por otro lado, se debe revisar si los grados deberían aplicarse para diferenciar tipologías, tanto en ésta como en el resto de las ordenanzas.

- En el plano de ordenanzas, los grados de la ordenanza 8 no se indican con las letras a, b, c y d como aparecen en las normas, sino con números romanos. Se debe corregir esta diferente denominación.

- Se debe revisar la aplicación del grado "a" de la ordenanza 13 en el polígono industrial Sepes, clasificado como suelo urbano consolidado, ya que, para conservar las determinaciones del plan vigente, parece más correcto aplicar el grado b de dicha ordenanza.

- No se ha localizado en el plano ninguna zona con las ordenanzas 14 ni 15. Las que tenían asignada la ordenanza 14 según el plan vigente, pertenecen ahora a la ordenanza 5.

4.4. Suelo urbanizable:

- Como ya se ha indicado, el Plan de Ordenación Municipal debe establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo (artículo 24.2 del TRLOTAU modificado

Acta 7/2009
Página 12 de 23

por la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo). Se debe establecer por tanto dicha ordenación en el presente documento y corregir el artículo B. 411-1 de las Normas.

4.5. Fichas urbanísticas:

▪ Se debe establecer la densidad poblacional máxima de cada sector, en cumplimiento del artículo 24 del TRLOTAU modificado por la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo.

▪ Se deben indicar las condiciones para que sea posible la programación* de cada uno de los sectores, especificando que cada Programa de Actuación Urbanizadora debe conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refiera con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, sin perjuicio de la repercusión de gastos que proceda para cada sector. Estas condiciones se deberán incorporar a las fichas y deben formar parte de la OE.

*Las condiciones de desarrollo establecidas en el POM se refieren a partes proporcionales de gastos de servicios generales, así como depuración, depósitos, etc, si bien el POM deberá establecer qué sucede si se desarrolla un sector antes que otro, cómo se resuelven esos servicios generales, quién los ejecuta y en qué momento y hasta qué punto se puede desarrollar suelo sin que estén en funcionamiento.

▪ Falta la ordenación detallada de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado (ver UNC-R-4 y todas las UNC-I).

▪ Se deben revisar los artículos del TRLOTAU y Reglamento de Planeamiento a los que remiten las fichas de suelo urbano no consolidado respecto a los estándares de calidad urbana, ya que los indicados (68 del TRLOTAU y 22 del Reglamento de Planeamiento) corresponden al suelo urbanizable.

▪ Se debe revisar la concordancia entre la tabla resumen de los sectores que se aporta junto a las fichas y la tabla que se adjunta en el anexo de infraestructuras para el cálculo de las demandas de los nuevos desarrollos, ya que no se corresponden los valores de los parámetros indicados en una y otra (véase, por ejemplo, el número de viviendas).

▪ Se debe completar la tabla resumen de las áreas de planeamiento asumido con los parámetros que falten (uso característico, edificabilidad, número de viviendas, etc).

▪ Falta indicar las cesiones de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo que corresponda en cumplimiento de los artículos 68 y 69 del TRLOTAU.

▪ Se debe especificar la tipología edificatoria de vivienda protegida, ya que el coeficiente de ponderación a aplicar para el cálculo del aprovechamiento es diferente dependiendo de que sea VPP o VPO.

Acta 7/2009
Página 13 de 23

▪ Se debe revisar la concordancia entre las fichas y la tabla resumen de sectores, por ejemplo, en la ficha de la UNC-R-2, Estación, falta indicar la superficie y código de los sistemas generales adscritos (2,1408 Ha según la tabla resumen).

▪ Se deben revisar las superficies bruta, neta y de sistemas generales, tanto interiores como adscritos, en todas las fichas y en particular, la diferencia entre la superficie bruta y la neta en las fichas de algunos sectores que no tienen sistemas generales interiores.

▪ Se debe revisar la ordenanza indicada en la ficha de cada sector, ya que en algunos casos, no coincide con la señalada en el plano de las ordenanzas (véase, por ejemplo, la unidad UNC-R-2, Estación, o la unidad UNC-R-3, Calveros).

▪ Respecto a la ficha del Barrio Oeste, que remite a un Plan Especial, se deben revisar y completar los parámetros urbanísticos recogidos en la misma. Además, se deberá tener en cuenta el art. 79 del TRLOTAU en cuanto a las determinaciones específicas de los Planes Especiales de creación y ampliación de reservas de suelo dotacional.

▪ Respecto a la ficha Almodóvar Norte, se indica que es suelo urbano no consolidado, cuando, según el plano del grado de desarrollo del plan vigente, el PAU de este ámbito no está aprobado y, por tanto, no puede considerarse suelo urbano.

▪ Revisar en la ficha del Sector Puerta Alcudia los Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos al mismo, ya que no coinciden los indicados en la ficha con los de la tabla resumen.

▪ En la ficha del Barrio Moderno, falta indicar el uso global mayoritario. Según la tabla resumen, el uso característico es el residencial de vivienda colectiva, sin embargo toda la superficie del sector se destina a sistemas generales, por lo que se debe aclarar el destino de dicho ámbito y corregir los parámetros y la ficha en su caso.

▪ Respecto a la ficha UNC-I-1, Ciudad Real, se indica que la clase de suelo es "urbano no consolidado" pero remite a un Plan Parcial para su ejecución (ver "condiciones de desarrollo"). Además, se debe revisar la superficie bruta (no coincide con la neta, a pesar de no tener sistemas generales interiores, ni con la señalada en la tabla resumen) y la superficie de sistemas generales adscritos (no coincide con la señalada en la tabla resumen). En general y como ya se ha comentado, se deben revisar estos parámetros en todas las fichas.

▪ Revisar los mismos parámetros del apartado anterior en las siguientes fichas: UNC-I-2, Calatrava Norte, UNC-I-3 Calatrava Sur y UNC-I-4, Complejo Petroquímico.

Acta 7/2009
Página 14 de 23

- Revisar la figura de planeamiento de desarrollo a la que se remite el sector Terry Oeste I que se indica en la ficha correspondiente (un PERI no puede desarrollar suelo urbanizable).

- En cuanto al planeamiento asumido, se debe comprobar la concordancia con las determinaciones del mismo. Véase, por ejemplo, el sector SUNP-16 Ámbito CR-503, cuyo Programa de Actuación Urbanizadora se aprobó el 28 de Mayo de 2009, y en el que no coinciden los parámetros del mismo con los indicados en la ficha correspondiente (superficie total, delimitación del sector, etc). Se debe revisar también el uso global mayoritario de este sector, ya que en la ficha se indica que es el residencial, pero gráficamente el uso predominante es el terciario. Se deberá actualizar en su caso el plano de clasificación de suelo y estado actual.

- Se debe definir el Sistema General de equipamiento de "nueva generación" mencionado en la ficha de actuaciones aisladas.

4.6. Suelo rústico:

- Como ya se ha observado, las Normas Urbanísticas deben concretar las características jurídico-urbanísticas y las condiciones morfológicas y tipológicas de los diferentes usos y actividades que puedan emplazarse en las distintas categorías de este tipo de suelo, así como incluir todas las determinaciones indicadas en los artículo 9 y 10 del Reglamento de Suelo Rústico. Se recuerda que, en cumplimiento del art. 12 de este Reglamento, en suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán realizarse los usos y actividades que, entre otras condiciones, estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico en cada categoría de suelo rústico protegido, de manera que aquellos que no estén explícitamente recogidos y justificados en el mismo, no serán permitidos en dicho suelo.

- Se deberá recabar informe favorable de Medio Ambiente, Agricultura y del resto de Administraciones afectadas respecto al cumplimiento de la normativa aplicable en cada categoría de suelo rústico protegido.

- Las delimitaciones de la zona minera y de la Dehesa Boyal no coinciden con las del planeamiento vigente, por lo que las mismas deberán ser informadas por las respectivas administraciones competentes. De igual modo deberá ser informada la ubicación de los sectores de suelo urbanizable UZ-AS-3 Calatrava y UZ-R-1 y UZ-R-2 Terry Oeste en suelo perteneciente a la zona minera según el plan vigente.

- Lo indicado en el punto anterior se aplicará igualmente a la superficie de suelo clasificada como Montes de Utilidad Pública.

4.7. Normas de las condiciones generales de los usos:

- La clasificación de los usos deberá atenerse al Reglamento de Planeamiento (Anexo I).

Acta 7/2009
Página 15 de 23

5. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS:

▪ En general, debe hacerse referencia al cumplimiento de la legislación tanto estatal como autonómica de protección del patrimonio histórico (Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español y Ley 4/90 del Patrimonio Histórico en Castilla La Mancha).

▪ Entre las previsiones del Catálogo debe incluirse la restricción, para todos los elementos catalogados, de la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar así como la limitación de las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia (art. 67.2 del Reglamento de Planeamiento).

▪ Se debe solicitar a la Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía el documento de la Carta Arqueológica del municipio.

▪ En la pág. I-3 último párrafo, donde dice "dos niveles de protección", debe decir "tres (niveles de protección)". En la pág I-7, apdo. 3.3.2., donde dice "protección parcial" debe decir "protección ambiental".

▪ Debe incluirse un listado de los espacios naturales relevantes (art. 27.1 del TRLOTAU).

5.1. Normativa de protección:

▪ En relación con la declaración de ruina (artículo 6), se debe especificar que se estará también a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico. Asimismo, se debe incluir la referencia al artículo 142 del TRLOTAU.

▪ En el artículo 3, donde dice "estructural" debe decir "parcial".

▪ En el artículo 9, obras permitidas en edificios con Protección Integral, se debe especificar que las obras de rehabilitación que podrán autorizarse excepcionalmente para adecuar el edificio a usos públicos se permitirán siempre que "no alteren las características estructurales o exteriores de la edificación y no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar" (art. 68.1 del Reglamento de Planeamiento).

▪ En el artículo 11, obras permitidas en edificios con protección parcial, debe especificarse que las obras de reestructuración que no alteren la imagen exterior de la edificación originaria y que se autorizan excepcionalmente previa justificación y estudio pormenorizado, deberán, además, "mantener los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial" (art. 68.2 del Reglamento de Planeamiento).

Acta 7/2009
Página 16 de 23

- Se debe revisar el artículo 14.2 ya que permite la construcción de entreplantas, mientras que en las Normas Urbanísticas se indica que éstas están prohibidas (ver art. A-311.5, apdo. 3.d de las Normas Urbanísticas).

- Respecto a los usos permitidos en los edificios del ámbito de aplicación de la normativa de protección (artículo 16) deben limitarse los mismos a los permitidos en el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento.

5.2. Fichas:

- En la mayoría de las fichas falta indicar el propietario.
- Se debe incluir el Plan Especial de la Iglesia de la Asunción, ya que en él se basan la regulación y régimen de las obras de la misma, tal y como se indica en la ficha correspondiente.

- Se deben revisar los datos de la ficha PU-4, Casa Familia Duarte, ya que se indica que es un edificio cultural propiedad del Ayuntamiento, pero su uso pormenorizado es de vivienda.

- En la ficha PU-7, Casona rural el Bonal, faltan los datos de la superficie construida y del porcentaje de ocupación. Se debe revisar el uso indicado.

- Revisar la planimetría y foto de la ficha ZA-11, ya que la fotografía coincide con la de la ficha ZA-12, siendo zonas arqueológicas distintas, mientras que la ubicación según la ficha parece no coincidir con la indicada en el plano del Catálogo de suelo rústico.

- Falta la ficha ZA-18.

6. CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO:

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

- Se debe garantizar la concordancia entre la Memoria y las fichas aportadas (se observa, por ejemplo, que en el listado de suelo residencial público de la Memoria figuran seis parcelas, mientras que en las fichas aparecen siete). Asimismo se deben revisar los datos incluidos en la propia Memoria ya que en el apartado 4, Resumen, no concuerda lo indicado en la tabla con el texto (véase, por ejemplo, el valor de la superficie total de suelo o el número de viviendas)

- Se debe incorporar el suelo residencial propiedad de todas las Administraciones o Empresas Públicas existente en el municipio. El Ayuntamiento debe aportar Certificado de que no hay más parcelas de suelo residencial público que las incluidas en el Catálogo.

Acta 7/2009
Página 17 de 23

- Se debe revisar el plano aportado ya que parece faltar la localización de la parcela RP-M19-2.

7. PLANOS DE ORDENACIÓN:

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

- Se deben delimitar y diferenciar entre sí los suelos urbano y urbanizable.
- Se deben establecer las determinaciones de la ordenación detallada del suelo urbano y del urbanizable preciso para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo (art. 24 TRLOTAU) que incluyan lo recogido en el art. 49.3 del Reglamento de Planeamiento (sistemas locales de dotaciones, alineaciones y rasantes, usos pormenorizados, etc).
- No se señalan las determinaciones estructurales en las áreas contiguas de los municipios colindantes (sobretudo de Argamansilla de Alba), necesarias para acreditar la coherencia de las mismas con las del planeamiento de ordenación municipal (art.49.2.c) del Reglamento de Planeamiento).
- Falta la representación gráfica a escala adecuada de la división en zonas de ordenación urbanística (ZOU) tanto del suelo urbano como del suelo urbanizable del municipio, indicando el uso global previsto para cada una de ellas. (art.49.2.g) del Reglamento de Planeamiento).
- Se debe indicar la titularidad de los espacios destinados a zonas verdes, ya que los públicos forman parte del sistema local de dotaciones o del sistema general.
- Se debe trasladar a los planos de ordenación la zona de protección del Manantial de Agua Agria.
- En el plano de Estructura Urbana, falta representar el sistema general SG-DE-UZ-A1 situado sobre el PAU Puerta de Alcudia.
- En el plano de sistemas generales se observa lo siguiente:
 - Aparecen indicadas algunas zonas verdes existentes que, por sus dimensiones, no pueden considerarse sistemas generales sino locales.
 - Se deben representar de manera completa en este plano las comunicaciones propuestas ya que algunas parecen quedar interrumpidas o no tener continuidad (véase Cerro de San Sebastián o el Sector Puerta de Alcudia).
- Se debe garantizar la clasificación como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental el correspondiente a todo el dominio público hidráulico y su zona de protección (en ausencia de informe del órgano competente, la zona de

7/2009

7

Acta 7/2009
Página 18 de 23

policía de 100 m de ancho) según el artículo 5 del RSR. Cuando las zonas de protección del dominio público hidráulico se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, deberán clasificarse conforme a lo indicado en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico.

Resmg

- Respecto al punto anterior, en el Plano de Clasificación del Suelo a escala 1:25.000 existe un tramo de río en el que no se ha señalado la protección ambiental de dominio público hidráulico. Además, ese mismo tramo de río no aparece en los planos de clasificación a escala 1:10.000.

- Las zonas de servidumbre de carreteras y de ferrocarriles deberán clasificarse conforme a lo indicado por la legislación vigente.

- De las dos centrales térmicas existentes en el municipio, una de ellas, la central térmica de Elcogas, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado-Actividades Económicas, mientras que la otra, la central termoeléctrica de Viesgo, está clasificada como Sistema General de Equipamientos. Se debe aclarar si la diferente clasificación se debe al carácter privado de la primera y público de la segunda.

Q

- En el plano de clasificación y grado de ejecución del plan general vigente aparecen unas áreas aisladas de suelo urbano consolidado al sur del municipio que en el resto de los planos no figuran. Lo mismo sucede con un área situada entre la carretera de Córdoba (N-420) y la línea de ferrocarril, al oeste del casco urbano (Barriada de Brazatortas, según plano plan vigente). Se debe aclarar la situación de dichas áreas y completar la documentación en su caso.

- En el plano de Ordenanzas, se debe revisar la clasificación del suelo de las siguientes unidades de suelo urbano no consolidado: Calatrava Norte, Calatrava Sur y Complejo Petroquímico de Puertollano, ya que éstas aparecen como suelo urbanizable en dicho plano. Y en este mismo plano, aparecen como suelo urbano consolidado áreas de suelo urbanizable asumido.

- En el plano de Clasificación del Suelo a escala 1:25000 se debe revisar la señalización de los Bienes de Interés Cultural, en particular, del yacimiento del Castillejo El Villar, ya que está indicado con el símbolo de "Bien de Interés a proteger", en lugar del correspondiente al de "Bien de Interés Cultural".

- Falta indicar la zona de protección de líneas eléctricas.

8. ANEXO DE INFRAESTRUCTURAS:

Sin perjuicio de las consideraciones que puedan realizar otras Administraciones u Organismos, entre otras cuestiones se observa:

Acta 7/2009
Página 19 de 23

- Se debe garantizar y justificar la suficiencia de todas las infraestructuras básicas en el municipio, incluyendo los nuevos desarrollos previstos.

- Se debe asegurar la coherencia entre todos los documentos aportados relativos a las infraestructuras. En particular se observa que la tabla de los sistemas generales obtenidos y sin obtener del municipio incluye algunos no considerados en el anexo de la memoria de infraestructuras, como la EDAR El Villar, EDAR Puerta de Alcudia y ETAP Puerta de Alcudia (estas dos últimas infraestructuras tampoco aparecen en los planos). Por otro lado, la tabla mencionada no incluye el nuevo depósito propuesto en dicho anexo. Por tanto, se debe revisar y coordinar toda la documentación relativa a las infraestructuras del municipio.

- En cuanto al presupuesto de las actuaciones propuestas, éste debe incluir todas las necesarias para garantizar la suficiencia de las distintas infraestructuras contando con los nuevos desarrollos previstos en el municipio.

- Se debe detallar el modo de obtención y financiación de todas las infraestructuras propuestas, especificando los sectores a los que se adscriben éstas en su caso, así como el reparto de gastos de las mismas entre todos los sectores.

- Se debe recabar informe de todas las Administraciones y/o entidades con competencias respecto a las distintas infraestructuras (Confederaciones Hidrográficas, empresas de aguas, compañías eléctricas, etc)

- Se debe especificar la situación del depósito "Repsol" en cuanto a infraestructura existente o prevista, volumen y cota, titularidad, etc.

- No se localiza en los planos correspondientes la estación de bombeo de saneamiento "Ojailén" que se menciona en la memoria de infraestructuras como infraestructura existente.

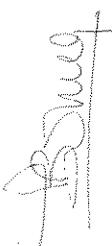
- Falta la leyenda en el plano 4.3.b de Saneamiento y Depuración.

CONCLUSIÓN:

Independientemente de lo indicado en el presente informe, se deberán recabar los correspondientes a los demás departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, en cumplimiento de los artículos 10 y 36 del TRLOTAU y 135 del RP.

Sin perjuicio de las consideraciones que se puedan realizar en la fase de aprobación definitiva, todos los documentos del POM deberán repasarse y corregirse según las observaciones realizadas en este informe y las modificaciones que sufra el Plan tras esta fase de información pública y concertación interadministrativa. Deberán redactarse de forma que no haya contradicciones entre los diferentes documentos y presentarse tanto en soporte gráfico como informático.

Acta 7/2009
Página 20 de 23



El Ayuntamiento deberá continuar la tramitación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento y una vez aprobado inicialmente el Plan de Ordenación Municipal, deberá remitirse a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el documento de planeamiento diligenciado con dicha aprobación así como el expediente administrativo completo para su aprobación definitiva. Se deberán aportar tres ejemplares para su depósito en el Ayuntamiento, la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda y la Delegación Provincial de ésta en Ciudad Real, tanto en papel como en soporte informático."

3.- Plan Especial de Creación de Reserva de Suelo Dotacional para la implantación de un cementerio y una depuradora en Talavera de la Reina (Toledo). Informe según el artículo 37.3 del TRLOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).

A las 12:18 horas, el ponente D. Francisco Javier García 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.



La modificación de la ordenación establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Talavera tiene por objeto crear reservas de suelo dotacional para la implantación como sistemas generales de un nuevo cementerio y una estación depuradora de aguas y sus infraestructuras de acceso, vertidos, abastecimiento de agua y energía eléctrica.

La ubicación propuesta por el Plan Especial para el nuevo cementerio es colindante con una de las contempladas en el Plan de Ordenación Municipal en tramitación.

Se sitúa al pie de las Barrancas del sur en el entorno del camino del Membrillo, al sur del término municipal, en una parcela con forma de rectángulo irregular, con los siguientes límites:

- Por el norte con la finca 5 del polígono 20 del catastro de rústica, cantera de los Hermanos Blanco.
- Por el sur con parte de la misma finca, con la número 13 del polígono 20 del catastro de rústica y antigua cantera.
- Por el este con la finca 4 del polígono 23 del catastro de rústica.
- Por el oeste con el camino del Membrillo, por el que tiene su acceso.

La ubicación propuesta por el Plan Especial de la Estación Depuradora de Aguas Residuales, coincide con la señalada en el Plan de Ordenación Municipal en tramitación.

Se sitúa en una parcela próxima al río Tajo, de forma trapezoidal, en los límites siguientes:

- Por el noroeste, con vía pecuaria.

Acta 7/2009
Página 21 de 23

- b) Por el sureste, con parcela 13 del polígono 20.
- c) Por el nordeste, con parcela 31 del polígono 20.
- d) Por el suroeste, con parcela 14 del polígono 20.

 “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 creación de Reserva de Suelo dotacional para la implantación de un cementerio y una estación depuradora en Talavera de La Reina (Toledo), si bien previamente a la aprobación definitiva por Orden del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, se deberán aportar tres ejemplares completos en papel y en soporte informático de la documentación debidamente diligenciada de aprobación inicial.”

4.- Calificación Urbanística en suelo no urbanizable de especial protección CP-3 del PGOU de Albacete para la legalización y ampliación de una nave agrícola en la Parcela 240 del Polígono 51 en el término municipal de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del TRLOTAU (42.1.a del Reglamento de Suelo Rústico).

 El ponente D.Francisco Javier García a las 13:22 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 informe, incoado a instancia de Abundia Martínez Palacios y Dos, CB, es la Calificación Urbanística en Suelo Rústico Protegido CP-3 para la legalización y ampliación de nave agrícola para albergar maquinaria agrícola y aperos de labranza, en el Polígono 51, Parcela 240, en el término municipal de Albacete.

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

“De conformidad con los artículos 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 de especial protección del PGOU de Albacete para la legalización y ampliación de una nave agrícola en la parcela 240 del Polígono 51 en el término municipal de Albacete, sin perjuicio de otras condiciones legales que estime el Ayuntamiento en el momento de otorgar licencia.

Acta 7/2009
Página 22 de 23

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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



5.- Ampliación del plazo de inicio de la ejecución material de la modificación del programa de actuación urbanizadora, de los sectores 1 y 2 Humanes (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3.b) del TRLOTAU.

Siendo las 13:24 horas, la ponente Dª Sagrario Gómez de Vivar interviene para exponer el último 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 17 de julio de 2009, tiene entrada en el Ayuntamiento de Humanes, escrito presentado por ESPAVISA, en el que solicita una prórroga de seis meses para el inicio de ejecución de los trabajos de urbanización de los sectores 1 y 2 del municipio de Humanes, comprometiéndose a mantener el plazo de ejecución fijado en el convenio, todo ello en virtud de la modificación de las condiciones de la alternativa técnica efectuada por el Pleno del Ayuntamiento y de lo establecido en el artículo 110.3.b del TrLOTAU.

Con fecha 26 de noviembre de 2009 se recibe en esta Dirección General escrito de la Delegación Provincial de Guadalajara, adjuntando documentación remitida por el Ayuntamiento de Humanes para Informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo manifestando que dada la concurrencia de la excepcionalidad derivada de las causas expuestas por la adjudicataria determinantes del retraso en el inicio de las obras y que parecen no imputables al agente urbanizador, como son los procedimientos judiciales, los incidentes con el proyecto de reparcelación y las modificaciones en la alternativa técnica introducidas por el Ayuntamiento, parece no existir incumplimiento de plazo de inicio de las obras, por lo que propone se informe

Acta 7/2009
Página 23 de 23

favorablemente. Asimismo, el Ayuntamiento de Humanes informa favorablemente la solicitud de ampliación del plazo de inicio de las obras ya que es de gran interés para el municipio el desarrollo de los Sectores 1 y 2 de las NNSS de Humanes a través del PAU de referencia cuya gestión administrativa ha supuesto un gran esfuerzo debido a la interposición de varios contenciosos administrativos.

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 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 no pone objeciones a la concesión de la prórroga de 6 meses del plazo de ejecución establecido en el Convenio Urbanístico suscrito el 7 de agosto de 2007, para la realización de las obras del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 1 y 2 Humanes (Guadalajara)”.

6.- Ruegos y preguntas.

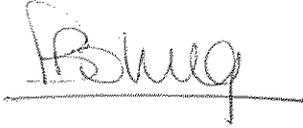
Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Presidencia de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas.

El Presidente de la Comisión, no formulándose ningún ruego ni pregunta sobre asuntos propios de la Comisión Regional, levanta la sesión siendo las trece y veintiseis minutos del día 27 de enero de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

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



Fdo.: Paula Botija Polo