

DELEGACIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVENDA DE TOLEDO

COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA

ACTA 4/2011. DE LA SESIÓN DE FECHA DE 28 DE JULIO DE 2011

En Toledo, a 28 de julio de 2011, siendo las 10.10 horas, se reúne en la Sala de Juntas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, la Comisión de Concertación Interadministrativa constituida de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 235/2010 de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha y del Decreto 125/2011, de 07 de julio por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento, bajo la Presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, y con la asistencia de los miembros que a continuación se relacionan, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día:

PRESIDENTA

D^a. Teresa Esteban Perona, Secretaria Provincial de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Toledo.

VOCALES

D. Ángel Aurelio Martínez Torres, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Agricultura.

D^a. María del Consuelo Alguacil San Félix, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

D^a. Isabel, representante de los Servicios Periféricos de la Consejería de Salud y Bienestar Social.

D^a. M^a. José Luque Mora, representante de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento.

D^a Mireia García-Cuenca Fernández, representante de Confederación Hidrográfica del Tajo.

D. Rafael Pérez de Ágreda, representante de la Administración General del Estado.

PONENTES

D. Ricardo Pinto Arroyo, Jefe de Servicio de Planeamiento de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

D. Gustavo Martín García-Ochoa, Jefe de Sección Técnica del Servicio de Planeamiento de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

D^a. Ana María Rodríguez Monteverde, Jefe de Servicio de Asistencia y Apoyo Técnico Urbanístico.

SECRETARIA

D^a. Elvira Cabanas Plana, Jefe de Servicio de Ejecución y Disciplina Urbanística de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento.

Seguidamente trataron los asuntos incluidos en el Orden del Día, respecto de los que se adoptaron los siguientes acuerdos que se consignan, con los siguientes puntos principales de deliberación:

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 18 de mayo de 2011, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión de Concertación Interadministrativa **ACUERDA**

Aprobar el acta de la sesión de constitución de la Comisión de Concertación Interadministrativa de la provincia de Toledo de fecha de 18 de mayo de 2011.

2º.- Expedientes remitidos para la emisión de informe de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2.1. PANTOJA. EXPTE. 079/09 PL. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE PANTOJA.

A las 10:15 horas se expone por el ponente el primer apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Asistencia y Apoyo Técnico Urbanístico:

El objeto del presente documento es la revisión del planeamiento vigente en el municipio de Pantoja. Dicho municipio dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la CPU en sesión celebrada el día 10 de octubre de 1983 a las que se han incorporado las modificaciones puntuales legalmente tramitadas.

El documento informado ha sido remitido por el Ayuntamiento de Pantoja en fase de concertación interadministrativa y previamente a la aprobación inicial, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, para la emisión del informe al que hace referencia los citados artículos y el artículo 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (en adelante, RP).

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1a) y 36 del TRLOTAU, 135.2 RPTTrLOTAU y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, informar el PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE PANTOJA, promovido por el Ayuntamiento de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

I.-EXAMEN DE LOS DOCUMENTOS DEL POM

A) MEMORIA INFORMATIVA: Se detallarán en ella todos los contenidos que se señalan en la Norma Técnica y deberán eliminarse contradicciones con otros documentos del POM. Se realizan, además, las siguientes observaciones:

1. Legislación Aplicable: se actualizará la legislación aplicable ya que se han incluido normas derogadas y no se han incluido otras de reciente aprobación.

2. Instrumentos de Ordenación Territorial Vigentes. Se hará mención exclusivamente a los Instrumentos de Ordenación Territorial que se encuentren vigentes en este apartado.
3. Cartografía y fuentes: Deberán señalarse todos los datos referidos a la cartografía que figuran en el apartado 4 de la Norma Técnica de Planeamiento.
4. Encuadre territorial: Al margen de mencionar ciertas vías de comunicación, no se mencionan el resto de infraestructuras y dotaciones territoriales existentes y en proyecto, con su ámbito de influencia y las interrelaciones con otros núcleos o desarrollos que puedan incidir en las determinaciones del Plan.
5. Medio Físico: Debe hacerse referencia a los riesgos naturales que puedan existir en el ámbito.
6. Afecciones: Respecto a las afecciones que se señalan en la Memoria se observa que:
 - Debe aclararse si la TO-2421 enlaza con la Autovía de Peaje AP-41 o con la A-42, ya que esta última no es de peaje.
 - Existen diferencias en las afecciones que se describen en este apartado y las que figuran en los Planos de Información P.I.04 ya que algunas, como el Arroyo Valhondo y la línea de Ferrocarril Madrid-Ciudad Real, no se señalizan en dichos planos, y otras, como el gaseoducto, la Conducción de Picadas, las líneas de alta tensión y los ámbitos protegidos, se señalan en los planos pero no se describen en la Memoria. Asimismo, respecto a la vía pecuaria Colada del Camino de Borox, se advierte que no afecta al término municipal de acuerdo con el informe de la Consejería de Agricultura.
 - Tampoco se aclara en qué consiste la Protección Arqueológica de Canteras que se señala en los Planos P.I.04, especificándose que la información arqueológica que se señale procederá de la Carta Arqueológica que debe elaborar la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
 - Deben citarse en este apartado los ámbitos con derechos mineros y las explotaciones de carácter extractivo existentes, dada su importancia en este municipio.
 - No se estudian los Niveles de Ruido que permitan definir los mapas de ruido y la futura localización de usos residenciales o dotacionales y la orientación de las edificaciones.
7. Análisis socio-económico del municipio: En el apartado de población no hay plena coincidencia en los apartados tratados con la estructura establecida en la Norma Técnica de Planeamiento, debiendo aportarse un estudio completo de la Estructura de la población, como se señala en el apartado 4.1.3. de las NTP. Respecto a los coeficientes de holgura que se mencionan en la página 66, sólo deberían aplicarse a los incrementos de población previstos y no a las poblaciones totales.
8. Medio Urbano: En este epígrafe no se corresponden totalmente los apartados con los establecidos en la NTP, ya que por ejemplo en el apartado 2º se habla de la Industria Extractiva y no de las Infraestructuras. Asimismo se observa lo siguiente:
 - Usos y tipologías existentes: En este apartado no se describen los usos lucrativos y las tipologías existentes, por lo que deberá complementarse. El apartado relativo a dotaciones, que figura en el apartado tercero debería incluirse en este epígrafe.
 - Intensidad neta de la edificación y alturas existentes: No hay un estudio en las diferentes zonas de ordenación urbanística del suelo urbano consolidado y deberá incluirse para analizar si se producen incrementos de la edificabilidad y justificar la inclusión de los terrenos en el SUC o en el SUNC. Por otra parte, respecto a la edificabilidad media que pueden alcanzar las parcelas en suelo urbano para justificar que no se sobrepasa el límite de los 10.000 m²c de uso residencial por hectárea se advierte un error en los cálculos efectuados ya que, de ocupar la superficie de manzanas de uso residencial el 66,12% del suelo urbano, no puede sobrepasarse la edificabilidad neta residencial de 1,51 m²/ m² y no la de 1,86 m²/ m² como se señala, sin perjuicio de que pueda mantenerse la prevista en el planeamiento vigente.
 - Suelo Vacante e Infraocupado: No se indican claramente los criterios para elaborar el correspondiente Plano de Suelo Vacante I.08.
 - Zonas de Ordenación Urbana: Deberá completarse este apartado con lo señalado en el correspondiente apartado de las NTP, indicando la intensidad global o bruta existente y la superficie de dotaciones públicas incluidas en las ZOUs propuestas que se encuentren urbanizadas. Se hará referencia a las edificabilidades permitidas en los ámbitos de ordenanza de las Normas Subsidiarias vigentes.
 - Paisaje Urbano y Patrimonio: Deberá hacerse referencia a la Carta Arqueológica cuando se elabore por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

9. Planeamiento vigente: Se incluirá una relación de todas las innovaciones de las NNSS aprobadas definitivamente, indicando su objeto y ámbito, fechas de aprobación y publicación, estado de la ejecución de las mismas y todos los datos especificados en el correspondiente apartado de las NTP.
10. Planeamiento en tramitación o en ejecución: Se aclara que los planes parciales o especiales aprobados, independientemente o en el seno de un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, deberían incluirse en este apartado, especificándose claramente las fechas de aprobación y publicación de los mismos así como los datos que se relacionan en el correspondiente epígrafe de las NTP. En todo caso deben diferenciarse claramente los planes o programas aprobados y en ejecución de los que están en tramitación, ya que por ejemplo el P-28 se señala que está aprobado y ejecutado y respecto a las publicaciones, sólo se hace referencia a la relativa a la información pública, lo que induce a creer que está en tramitación.
11. Diagnóstico general del municipio. Conclusiones. Este apartado no se adapta en absoluto al esquema planteado en la Norma Técnica de Planeamiento para el mismo, faltando por ejemplo lo relativo a la situación actual de los distintos núcleos urbanos, especialmente en lo que se refiere a servicios, dotaciones y nivel de consolidación por la edificación.

B) PLANOS DE INFORMACIÓN:

Al analizar los planos de información se han detectado una serie de deficiencias:

- Falta de coincidencia entre el documento en formato papel y el documento en soporte digital.
- Falta de correspondencia entre la leyenda y el grafismo utilizado en los planos o ausencia de leyendas explicativas en algunos casos.
- Inclusión de información no relacionada con lo indicado en los planos que genera confusión.
- Falta de diferenciación entre la información existente y la correspondiente a las propuestas, ya que se incluye como línea de suelo urbano actual en muchos planos una delimitación que no corresponde con la vigente. Asimismo, no se diferencian claramente las determinaciones contenidas en planeamiento en tramitación con las aprobadas definitivamente.
- Se utilizan símbolos tan parecidos en algunos casos que se diferencian difícilmente en los planos. En otros casos hay errores en la rotulación y la simbología empleada o se utiliza en algunos casos simbología asociada comúnmente a otros conceptos, como la utilización de trama verde para las unidades de actuación. Asimismo, deberá coincidir en todos los planos la escala grafiada con la que se especifica numéricamente y se utilizarán las escalas mínimas señaladas en la Norma.
- En todo caso deberá plasmarse toda la información que señalan las Normas Técnicas de Planeamiento, advirtiéndose lo siguiente:
 - o En el Plano I.01 deben incluirse: las dotaciones e infraestructuras supramunicipales, identificándolas y diferenciando las proyectadas de las existentes.
 - o En los Planos I.02 deben señalarse las parcelas de propiedad municipal que deban incluirse en el Catálogo de Suelo Residencial Público.
 - o En el Plano I.03 deben recogerse, en su caso, las unidades de paisaje, y los ámbitos afectados por riesgos naturales.
 - o En el Plano I.04 deben señalarse todas las afecciones que figuran en la Memoria Informativa, especificándose que los ámbitos con restos arqueológicos se determinarán en la carta arqueológica que elabore la Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Asimismo se aclarará el grafismo empleado para distinguir los distintos elementos y se corregirán errores como el relativo al trazado del gaseoducto. También deben identificarse correctamente mediante rótulos las distintas carreteras y se especificarán las zonas de dominio público, servidumbre y afección o protección de todas ellas. En resumen, se han de poder identificar correctamente cada uno de los elementos que se especifican en el correspondiente apartado de la Norma Técnica de Planeamiento, localizándose también el cementerio, el vertedero, existente, etc...

- En el Plano I.05 (Afecciones mineras) se observa que la información aportada no coincide exactamente con la información de las unidades de explotación que obra en la Dirección General de Industria, Energía y Minas. En todo caso, se graficarán todos los ámbitos afectados por unidades de explotación existentes y derechos mineros, según la información de dicha Dirección General. Asimismo en este plano se identificarán los núcleos urbanos existentes y las instalaciones relevantes de carácter industrial existentes situadas fuera del núcleo.
- En el Plano I.06 se identificarán las parcelas que deban formar parte del Catálogo de Suelo Residencial Público. Por otra parte, se incluyen al parecer dotaciones previstas en instrumentos en tramitación u otras que no se incluyen en la actual delimitación del suelo urbano, por lo que deberá depurarse la información que se plasma en este plano a fin de incluir lo solicitado en la Norma Técnica de Planeamiento.
- En los planos correspondientes se deben identificar las parcelas con acceso pavimentado, con conexión a la red de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.
- En el Plano I.08 se introducirá el trazado de la red de riego e hidrantes, en su caso. Respecto a la red de abastecimiento, se graficará el esquema completo incluyendo también los depósitos de acumulación y se indicará el diámetro de las arterias principales.
- En el Plano I.09 se graficará el esquema completo de la red de depuración incluyendo también las instalaciones de depuración o emisarios.
- Se deberá aportar plano que incluya la información referente a la red de energía eléctrica de media y alta tensión en los suelos urbano y urbanizable.
- Se aportará plano de la red de drenaje, en su caso.
- En el plano I.11 se identificarán claramente en el plano correspondiente las diferentes tipologías existentes del uso residencial, ya que en algunas manzanas constan dos tipologías distintas. Asimismo, en las áreas urbanizadas en ejecución del planeamiento se incorporará la ordenación aprobada.
- En el plano I.12 no se distinguen los edificios de tres alturas de los de cuatro alturas y no consta ninguna referencia a la intensidad de las parcelas y debe constar. En las áreas ya urbanizadas se representará la intensidad de la edificación aprobada en los correspondientes planes.
- En el Plano I.13 se incluirán todas las parcelas vacantes o insuficientemente ocupadas por la edificación para justificar la clasificación como SUNC.
- En el plano de I.14 de ZOUs existentes deberían delimitarse las áreas homogéneas a partir de los usos, intensidades y tipologías existentes, pero no se hace referencia a dichas áreas, distinguiéndose únicamente las áreas incluidas en unidades de actuación del resto del suelo urbano. Se deberá hacer referencia a las distintas zonas de ordenanza previstas en las normas subsidiarias vigentes y a los terrenos dotacionales comprendidos en su ámbito. En este plano se incorporará un cuadro resumen que indique para cada ZOU la superficie total, el uso global mayoritario, tipología dominante, edificabilidad bruta, superficie de espacios libres y otras dotaciones públicas y la intensidad neta para cada parcela.
- El plano de planeamiento vigente nº 16 debe montarse sobre la cartografía base del nuevo plan e incluirá únicamente las innovaciones aprobadas definitivamente. La clasificación que se refleja en el plano elaborado, además de no coincidir con la definitivamente aprobada, no distingue las clases de suelo urbano y urbanizable. Se introducen determinaciones propias de innovaciones que no tienen eficacia, al no haberse publicado su aprobación definitiva como es la modificación nº 8 y no se recogen otras aprobadas definitivamente y publicadas, como la Modificación Puntual nº 2. Tampoco se reflejan los suelos rústicos especialmente protegidos establecidos en el planeamiento anterior. Asimismo, se deberán recoger los usos globales mayoritarios y se diferenciará dentro del suelo urbano el consolidado del no consolidado.
- En el Plano nº 17 de planeamiento vigente también se observan diferencias en la clasificación del suelo urbano respecto a la aprobada definitivamente. Asimismo, la calificación del suelo urbano no coincide con la línea de

clasificación del mismo. Debe recogerse también la ordenación detallada definida en los instrumentos vigentes para compararla con las propuestas del nuevo Plan. Se hará referencia a la intensidad de la edificación aprobada.

- En el Plano nº 20 de Ordenación en tramitación o en ejecución hay errores en el grafismo empleado, ya que por ejemplo el Sector 3 consta como planeamiento en tramitación en el plano y como planeamiento sin ejecutar en la leyenda. Se mantendrá la línea de clasificación del suelo vigente, diferenciándola de los cambios de clasificación propuestos en los instrumentos en tramitación. Se aclarará si el planeamiento sin ejecutar está aprobado definitivamente, ya que se incluye otra categoría denominada Planeamiento aprobado sin ejecutar. Se diferenciarán los ámbitos que cuenten con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente. Se representará la ordenación detallada contenida en estos planeamientos en tramitación y los aprobados en ejecución, señalando la intensidad edificatoria aprobada e incluyendo, en los ámbitos en ejecución nota aclaratoria sobre los plazos y obligaciones pendientes.

C) MEMORIA JUSTIFICATIVA:

Se incluirán todos los contenidos señalados en la Norma Técnica de Planeamiento señalándose lo siguiente:

Ordenación estructural:

1. Modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes:
 - Debe abordarse la incidencia de la existencia de industrias extractivas en los desarrollos previstos o cerca de los mismos.
 - En las limitaciones ambientales, se recogerán las que resulten de la evaluación ambiental.
 - Respecto al horizonte poblacional, se aplica el coeficiente de holgura a la totalidad de la población prevista, incluida la existente, por lo que se prevé un horizonte poblacional máximo de 17.588 habitantes. Dicho coeficiente de holgura debería aplicarse al incremento de población previsto.
 - La media estimada de habitantes por vivienda de 2,10 es bastante inferior al tamaño medio de hogar, lo que habrá de justificarse.
 - Respecto a la inclusión de los sectores de las NNSS desarrollados pero no totalmente ejecutados como suelo urbano no consolidado incluido en unidades de actuación, se señala que para ser clasificados como suelo urbano debe acreditarse que en el caso concreto cumplen con lo establecido en el art.45.1 del TRLOTAU.
2. Clasificación del suelo:
 - De acuerdo con el artículo 4.b) del Reglamento de Suelo Rústico, debería ponderarse la procedencia de contemplar la categoría de SRNUEP estructural con aprovechamientos extractivos, por razón de la potencialidad de dichos aprovechamientos, cuando sea procedente preservar los correspondientes terrenos de la urbanización o limitar los usos previstos en los mismos.
 - Para dimensionar los crecimientos se estima la densidad poblacional en 2,10 habitantes por vivienda, teniendo en cuenta que también se estima una media de superficie de vivienda de 133,61 m², lo anterior equivaldría a una densidad poblacional de 1,57 habitantes por cada 100 m² construidos de uso residencial, cifra muy por debajo de los 3 habitantes por cada habitantes por cada 100 m² construidos de uso residencial. En este sentido, se advierte que para aceptarse una densidad residencial inferior a la establecida con carácter general en la Disposición Preliminar nº 13 del TRLOTAU se requerirá informe favorable de la Consejería de Fomento para lo que deberá aportarse una justificación concreta y específica.
 - Existe un sobredimensionamiento del suelo urbanizable que cuenta con capacidad para 18.087 habitantes según el cuadro, ya que no parece considerarse que las unidades de actuación tienen una capacidad según la D.P.13 del TRLOTAU de 2.457 habitantes, por lo que en total el suelo previsto

permite un incremento de 20.544 habitantes, cuando teniendo en cuenta las tasas de crecimiento señaladas la población máxima prevista es de 7.817 habitantes, lo que supone un incremento de 4.429 habitantes sobre la actual. En todo caso, deberá quedar justificado el dimensionamiento del suelo urbanizable y se tendrá en cuenta que el suelo vacante urbanizado y las unidades de actuación también absorben parte de la demanda de suelo edificable.

- De acuerdo con lo previsto en el artículo 45.3.A.b) TRLOTAU, no se justifica la inclusión de las zonas de Casco y Ampliación de Casco en el suelo urbano consolidado, dado que de acuerdo con los datos de las fichas de las ZOUs de Casco y Ampliación de Casco ambas zonas no cuentan con las dotaciones necesarias respecto al aprovechamiento previsto en el planeamiento anterior y en la ZOU de Ampliación del Casco, además, se incrementa el mismo sobre el previsto por el planeamiento. Se constata además que la edificabilidad propuesta en las correspondientes Ordenanzas no concuerda con la edificabilidad bruta que se otorga en las fichas de las ZOUs, teniendo en cuenta lo señalado sobre el porcentaje de superficie.
 - Existen errores aritméticos en las tablas de las páginas 21 a 23 y en la numeración de las ZOUs del suelo urbanizable, donde figura la ZOU 4 en lugar de la ZOU 5. Además no concuerda en el caso del sector 4 la adscripción a la ZOU 6, cuando tiene las mismas tipologías que el resto de sectores adscritos a la ZOU 5.
 - No se justifica la clasificación del Sector Residencial SUB. 18 Villeriche, separado del casco y que no se ajusta al crecimiento radioconcéntrico que se considera en la Memoria necesario para el desarrollo sostenible.
3. Se debe concretar la secuencia de desarrollo de las Unidades de Actuación del SUNC y los sectores, especificando las condiciones objetivas que posibiliten su programación y ejecución en relación con las infraestructuras y sistemas generales previstos.
4. Respecto a los usos, intensidades y densidades:
- En relación con la justificación del cumplimiento del artículo 31.1.a) del TRLOTAU se establece en el ámbito del Casco una edificabilidad de 1,75 m²/m², según el documento sobre parcela bruta, y una limitación volumétrica en base a alturas y fondos edificables análoga la prevista en la Modificación nº 7 de las NNSS. Se intenta por otra parte justificar que la edificabilidad unitaria planteada no rebasa el límite de 10.000 m² por hectárea lo que no es correcto, pues sí se excedería dicho límite al poder edificarse 11.571 m² por hectárea teniendo en cuenta que la superficie neta de las parcelas residenciales ocupa el 66,12%, según el redactor, que debería aportar los datos estadísticos que han permitido obtener ese porcentaje. No obstante las condiciones volumétricas son iguales a las establecidas en la Modificación nº 7 de las NNSS, por lo que el cumplimiento del artículo 31.1.a) TRLOTAU quedaría garantizado si se justificase que la edificabilidad unitaria prevista no supera el aprovechamiento derivado de la aplicación de las condiciones volumétricas. Respecto al cumplimiento de lo señalado en el artículo 31.1.a) TRLOTAU en la Zona de Ordenanza de Ampliación de Casco, teniendo en cuenta el porcentaje de parcela residencial calculado en la zona, que según el redactor es análogo al de la zona de Casco, no se alcanzarían los 10.000 m² residenciales por hectárea, ya que podrían materializarse 9.918 m². Pero en esta zona se observa que en algunos ámbitos de la misma se producen incrementos sobre lo previsto en el planeamiento anterior, ya que se señala una edificabilidad de 1,5 m²/m² en un ámbito en el que había tres grados diferentes en la ordenanza y sólo en uno de ellos se alcanzaba esa edificabilidad.
 - Si bien se señala que en las Unidades de Actuación se mantienen las intensidades y densidades de los Programas de Actuación Urbanizadora en tramitación, éstas deberán incluirse en el POM, ya que son determinaciones del mismo.
 - Se observa que la edificabilidad asignada a los sectores con uso residencial unifamiliar es mayor que la atribuida a sectores con uso residencial plurifamiliar y unifamiliar, por lo que deberá aclararse si se trata de un error, observándose que el Sector 4 aparece con uso residencial unifamiliar en contradicción con el

cuadro de la página 22. Respecto a los usos de los sectores, no se señala que el sector 20 es de uso industrial.

- Respecto a la delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística, además de lo ya señalado sobre las ZOUs de Casco y Ampliación de casco, hay discrepancias de superficies entre el cuadro general de las ZOUs, los cuadros relativos a cada una de ellas y los datos de las Fichas de las Unidades de Actuación, por ejemplo las referentes a las ZOUs 3,4, y 10 respecto a la superficie de los ámbitos y los referentes a la ZOU.05 respecto a la superficie de zonas verdes.
5. Respecto a la delimitación de áreas de reparto, determinación del aprovechamiento tipo y aprovechamiento tipo medio:
- No se señalan los criterios utilizados para fijar los coeficientes de ponderación.
 - No se detalla en los cuadros de este apartado la superficie de sistemas generales adscritos a cada área de reparto.
 - Hay errores generalizados en el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto residenciales con uso plurifamiliar.
 - Se señala que en los sectores y unidades de actuación urbanizadora la cesión de aprovechamiento lucrativo se calculará en la forma establecida en el artículo 68.b.2 TRLOTAU, que se establece como un porcentaje comprendido entre el 5% y 15% del aprovechamiento tipo, calculado de acuerdo con el artículo 71.2, es decir dividiendo el aprovechamiento urbanístico total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público ya afectado a su destino. No se descuenta para el cálculo por tanto, el aprovechamiento preexistente, por lo que no es correcto lo señalado en este apartado sobre la cesión de terrenos lucrativos a la Administración.
 - En los suelos urbanos no consolidados, incluidos en esta categoría, por incrementarse el aprovechamiento, no procede la fijación del aprovechamiento tipo, debiendo cederse a la Administración generalmente el 10% del incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, aunque este porcentaje puede variar entre el 5% y el 15%, de acuerdo con lo establecido en el art.69.1.2.b.2º TRLOTAU..
6. Sistemas e infraestructuras generales:
- Respecto al cálculo del Sistema General de Espacios Libres no se ha tenido en cuenta la edificabilidad residencial prevista en las zonas de ordenación urbanística del suelo urbano consolidado, por lo que se deberá justificar el cumplimiento del estándar de zonas verdes de sistema general del artículo 24.1.e) TRLOTAU teniendo también en cuenta dicha edificabilidad.
 - El vial de circunvalación que se menciona en la Memoria, debería incluirse como Sistema General.
 - Todos los Sistemas Generales existentes y previstos que se relacionan en la Memoria, deberán constar en el plano de ordenación correspondiente. En todo caso existen algunas dotaciones públicas que deberían ser consideradas como Sistema General por estar al servicio de toda la población como por ejemplo el Polideportivo, la Casa de la Cultura y la Plaza de Toros.
 - En relación con las líneas de alta tensión aéreas que atraviesan sectores residenciales se deberá prever su soterramiento y si atraviesan sectores de otros usos se contemplarán las correspondientes servidumbres.
 - Respecto a los estándares de dotaciones recomendadas, deberán citarse las fuentes consultadas, ya que se menciona que la dotación recomendada para Uso Docente es de 1 m2 por habitante y la de Uso Deportivo es de 0,5 m2 por habitante, cuando los equivalentes establecidos en el Reglamento de Planeamiento son 4 m2 por habitante y 2 m2 por habitante respectivamente.
 - Deben concretarse las condiciones objetivas que permitan la incorporación de cada unidad o sector, en virtud de la ejecución o existencia de determinadas infraestructuras y de la disponibilidad de los recursos. Asimismo se deben pormenorizar y justificar los criterios utilizados para definir los objetivos del Planeamiento de desarrollo.
7. Criterios para la ordenación del suelo rústico:

- Si procede preservar los terrenos con aprovechamientos mineros del proceso urbanizador y limitar los usos previstos en los mismos, deberá contemplarse la categoría de SRNUEP estructural extractiva. En todo caso, se debe concertar la regulación de los terrenos afectados por derechos mineros con la Dirección General de Industria, Energía y Minas.
 - Deben señalarse los criterios utilizados para permitir y prohibir los actos en las distintas categorías del suelo rústico
8. Respecto al tratamiento de los bienes de dominio público, se especificará que la zona de protección de las vías pecuarias también tendrá la condición de SRNUEP ambiental en suelo rústico. Asimismo, se contemplará en este apartado la regulación de los terrenos afectados por derechos mineros, señalándose la aplicación de la legislación sectorial correspondiente.
 9. Respecto a la ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades clasificadas se señala que estas actividades suelen existir en cascos urbanos, por lo que debe abordarse su regulación, observándose además la existencia de una gasolinera en contacto con un sector residencial.
 10. Respecto a la reserva de vivienda protegida en la Unidad nº 4 no se cumple exactamente el estándar del 30%, ya que se precisan 2.179,5 m².
 11. Respecto a la coherencia de la ordenación estructural propuesta y la de las áreas de municipios colindantes se debería indicar específicamente la ordenación del núcleo de población que colinda con el Sector 18.

Ordenación detallada:

- Respecto al viario y espacios libres deberá cumplirse también lo previsto en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en lo que sea más restrictiva que el Código de Accesibilidad, por lo que deberán revisarse las condiciones establecidas para acomodarlas a la Orden citada.
- No se comprueba el cumplimiento de las reservas de suelo dotacional obligatorias en las ZOUS de Suelo Urbano no Consolidado por incremento de aprovechamiento.
- Sin perjuicio de la remisión a anexos en el apartado correspondiente deben describirse los criterios utilizados para fijar las dimensiones, desarrollo e implantación de las distintas redes de infraestructuras y servicios así como el enlace con las existentes y la suficiencia de estas últimas.

Análisis del tráfico y la movilidad: Deberá tenerse en cuenta en relación con la accesibilidad la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Informe de sostenibilidad económica: Deberá especificarse el criterio para la valoración de las actuaciones y el reparto de costes.

Justificación del cumplimiento de la Normativa Específica: Debe cumplimentarse este apartado en la forma señalada en la NTP.

D) PLANOS DE ORDENACIÓN:

No se han aportado todos los planos de ordenación que especifican las NTP y al analizar los planos de ordenación aportados se han detectado una serie de deficiencias que deberán subsanarse o corregirse. Con carácter general se señala lo siguiente:

- Deben emplearse las escalas mínimas indicadas en la Norma Técnica de Planeamiento y utilizar siempre el grafismo señalado en dicha norma. Asimismo, deberá coincidir en todos los planos la escala grafada con la que se especifica numéricamente
- En algunos casos se aprecia falta de correspondencia entre la leyenda y el grafismo utilizado en los planos, así como ausencia de leyendas explicativas.
- En algunos planos se incluye información no relacionada con los mismos que genera confusión.
- Cuando un plano se divida en varias hojas, se deberá indicar la división del mismo.
- Las determinaciones que se plasmen no serán contradictorias con las contenidas de otros documentos y se definirán gráficamente de manera clara.

Además, a continuación se señalan en concreto estas observaciones:

PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. OE.O1 Ordenación del Término Municipal:

- En cuanto al Suelo Rústico, se grafiarán las distintas categorías de protección incluso cuando se superpongan, de tal manera que se garantice la aplicación de las mismas, utilizando los recursos gráficos necesarios dentro de los señalados en la NTP.
 - En suelo rústico, se señalarán las áreas afectadas por derechos mineros y las dedicadas a actividades extractivas, a fin de determinar las afecciones correspondientes. Si fuese procedente la preservación de esas áreas de acuerdo con el artículo 2.1b) RSR, se deberán clasificar como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural (SRNUEP). Cuando estas áreas se localicen en suelo urbano o no urbanizable se indicarán las correspondientes afecciones, sin que ello implique contradicción en la clasificación del suelo. En todo caso, se atenderá a la información sobre unidades de explotación y derechos mineros aportada por la Dirección General competente en Minas y se concertará la propuesta con dicha Dirección General.
 - Las zonas de SRNUEP natural definidas en este plano no se corresponden con las descritas en el plano de información I.04. En todo caso, la delimitación de las zonas sometidas a este régimen de protección se ajustará a las determinaciones de la Memoria Ambiental que apruebe la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental.
 - Se distinguirán claramente los cauces, siendo la clasificación de la franja de 100 m de protección en suelo rústico de SRNUEP ambiental, en este sentido se observa que en el Norte del Municipio no se establece esta banda de 100 m en el margen oeste del arroyo Guatén. Asimismo, se grafiará el cauce del afluente del arroyo Cansarinos, que figura en el plano de información, y su correspondiente zona de protección, clasificándolos como SRNUEP ambiental.
 - En los ámbitos de suelo urbanizable que coincidan con las zonas de protección de cauces, como en el caso del arroyo Guatén y los sectores S.04, S.06, S.18, S.19 y S.20, se seguirán las pautas marcadas en la Disposición Adicional Primera del RSR.
 - Deberán señalarse las distintas clases de suelo, Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con líneas y tramas en correspondencia con las determinaciones del plan y con la leyenda.
 - No podrán incluirse como Suelo Urbano Consolidado terrenos que en el planeamiento vigente figuran como suelo rústico, por ejemplo el señalado en la ordenación como dotacional asistencial al norte del núcleo urbano. Asimismo, no podrán incluirse en Suelo Urbano Consolidado terrenos en los que se incremente el aprovechamiento respecto al existente ni integrados en sectores o unidades del planeamiento anterior que no hayan sido completamente ejecutadas. En todo caso, la clasificación del suelo urbano y su división en categorías se ajustará a lo señalado en el art. 45 del TRLOTAU.
 - Se incorporarán las determinaciones de la ordenación estructural de las áreas contiguas de los municipios colindantes para comprobar su coherencia con las previsiones del plan.
 - Se deberán identificar y distinguir los distintos sistemas generales e infraestructuras y sus zonas de protección, utilizando un grafismo adecuado. Además ha de señalarse que los casos en los que determinadas infraestructuras como el gaseoducto o las líneas aéreas de alta tensión atraviesen sectores de suelo urbanizable, deberán clasificarse como sistema general con sus zonas de protección y que respecto al ferrocarril, en los tramos que atraviesa el suelo urbanizable se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.
 - Respecto a las vías pecuarias que atraviesen el Suelo Urbanizable deberá tenerse en cuenta que debe mantenerse su integridad y trazado, sin perjuicio de la posibilidad de solicitar la modificación del mismo.
- ### 2. OE.O2 Clasificación, Usos Globales y Ámbitos de Actuaciones Urbanizadoras del Suelo Urbano y Urbanizable.
- Se representará la delimitación de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado identificando dentro de ellos las subcategorías de suelo. Se deberán identificar en el Suelo Urbano consolidado los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento y en el Suelo Urbano No Consolidado las tres subcategorías posibles.

- Se incluirá la representación de áreas sometidas a un régimen de especial protección en suelo urbano o urbanizable, como por ejemplo el entorno la Fábrica de Harinas, bien sobre el que se ha incoado expediente de declaración como Bien de Interés Cultural.
 - Tanto el grafismo como la leyenda harán referencia a los usos globales mayoritarios utilizando la nomenclatura del Anexo I de Regulación de usos del Reglamento de Planeamiento, ya que en algunos se indica el uso global y en otros el pormenorizado.
3. OE.03 Zonas de Ordenación Urbanística:
- El plano OE.03 2/3 es igual que el OE.03 3/3 en formato digital, lo que deberá subsanarse.
 - Se señalará en cada ZOU el uso mayoritario, la tipología predominante y la intensidad bruta asignada a cada una de ellas.
 - Se identificarán las zonas verdes y equipamientos públicos diferenciando los existentes de los previstos.
 - Se incluirá un cuadro resumen con los datos que se señalan en el contenido del plano OE-3 de la NTP.
 - Aunque los terrenos de dotaciones públicas de sistema local se regulen por una ordenanza propia, deberán incluirse en las ZOUs de los ámbitos a los que pertenecen y no integrarse en una ZOU específica de dotaciones.
4. OE.04 Sistemas Generales de Comunicaciones, Equipamientos y Espacios Libres. Áreas de Reparto:
- Se representarán la totalidad de los Sistemas Generales que se detallan en la Memoria Justificativa señalando sus zonas de protección, como la depuradora, depósito de agua, zonas verdes de SSGG de cada sector y unidad de actuación, así como el resto de dotaciones estructurantes de titularidad privada de relevancia. Se incluirá la denominación de los mismos y deberán estar en correspondencia con la leyenda que se incluya.
 - Deberá incluirse como Sistema General el vial de circunvalación como dotación básica de comunicaciones que enlaza todos los nuevos crecimientos, como se señala en la Memoria Justificativa (pag.11 y 12).
 - Se deberá incluir la delimitación de las Áreas de Reparto y se precisará la adscripción de la correspondiente superficie de SSGG, incluyendo un cuadro resumen especificando si son interiores o exteriores a las mismas como se indica en la NTP. En los ámbitos que tengan ordenación detallada se deberán delimitar y cuantificar de manera expresa la superficie de los sistemas generales. En el resto se indicará la superficie adscrita especificando si es interior o exterior al ámbito y se podrá representar con un esquema de situación o trazado, según se detalla en el punto 2.1.7. A) OE.4 de la NTP. En todo caso, de acuerdo al artículo 24 del TRLOTAU, se señalarán todos los Sistemas Generales.
 - Si se quiere incluir como información adicional la clasificación del suelo, se deberá incluir completa y con la leyenda correspondiente al grafismo utilizado. En este sentido se revisará la misma en la glorieta y en el tramo de la CM- 4004 a su paso por suelo urbanizable ya que aparece como Suelo Rústico.
 - Se señalarán expresamente los establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
 - Se observa que parte de una zona verde de sistema general calificada por el planeamiento anterior se pretende calificar como residencial, planteando una Unidad de Actuación con este uso mayoritario, por lo que se advierte que no se justifica el cumplimiento de lo previsto en el artículo 39.2 TRLOTAU, al no justificarse la debida compensación de dicha superficie dotacional.
5. OE.05 Infraestructuras Generales de las distintas Redes de Servicios:
- Se incluirá la información de todo el suelo ordenado, incluyendo los sectores 18, 19, 20 y 21.
 - Se incluirá la representación de la totalidad de las infraestructuras generales detalladas en la memoria, como son las redes generales de abastecimiento, redes eléctricas, de saneamiento incluyendo elementos como la depuradora, el depósito de agua o, en su caso, el vertedero de basuras. Además se incluirá la denominación, características y ámbito de adscripción de los distintos tramos y elementos de infraestructuras generales, incluyendo una leyenda completa explicativa de la simbología utilizada.

PLANOS DE ORDENACION DETALLADA

Se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, cuando sean más restrictivas que las establecidas en el Código de Accesibilidad.

1. OD.01 Clasificación del Suelo y Gestión
 - Deberá corregirse el título de los planos, ya que el contenido que se debe representar en ellos es la calificación del suelo y no la clasificación. También se detecta un error al señalarse la zona de casco como ZOU.02.
 - Se señalarán claramente los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, definiendo la ordenanza y grado si lo tuvieran, sobre cada parcela, incluyendo el viario, las zonas verdes y los equipamientos públicos.
 - En los ámbitos donde se defina la ordenación detallada se incluirá también, en su caso, la ubicación de la reserva de suelo para la vivienda protegida, al tratarse de un uso pormenorizado.
 - Se aportará la ordenación detallada de todas las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado y de los sectores que deban tenerla de acuerdo al artículo 24.2 c) del TRLOTAU. Por ejemplo, en el caso del Sector 15, cuya ordenación detallada no se incluye, se justificará este extremo, dado que se establece para los sectores cuya ejecución se prevé en el primer periodo de ejecución.
 - Se identificarán las edificaciones que resulten en situación de fuera de ordenación, por ser totalmente incompatibles con la nueva ordenación.
 - Se señalarán los Sistemas Generales, distinguiéndolos de los locales, los bienes catalogados y las determinaciones de ordenación estructural que puedan condicionar la ordenación detallada, como puede ser el trazado de vías pecuarias o redes de infraestructuras como el gaseoducto, líneas de alta tensión o la línea de ferrocarril con sus zonas de protección, así como cualquier otra afección que pudiera existir. También deben señalarse las afecciones arqueológicas existentes en suelo urbano o urbanizable.
 - La ordenación detallada deberá respetar el trazado de las vías pecuarias a no ser que se proponga un cambio en el trazado de la misma. En este sentido, la ordenación detallada del Sector 07 no es compatible con el trazado de la Vereda de Magán y la Vereda de Cedillo.
2. Se completará la Ordenación Detallada aportando los planos que a continuación se detallan siguiendo el contenido de la Norma Técnica de Planeamiento:
 - OD.2 Alineaciones y Rasantes
 - OD.3 Esquema de trazado de la Red de Abastecimiento de Agua
 - OD.4 Esquema de trazado de las Redes de Alcantarillado
 - OD.5 Esquema de trazado de las Redes de Energía Eléctrica y Alumbrado Público
 - OD.6 Esquema de Tráfico y Movilidad.

E) NORMAS URBANÍSTICAS

Observaciones generales:

- Las Normas Urbanísticas no pueden contener preceptos que contravengan la legislación aplicable, por lo que se ajustarán plenamente a la misma. Asimismo, se eliminarán las referencias a legislación derogada, como la efectuada en el artículo 7 a la Ley 6/1998 sobre Régimen de suelo y valoraciones y se realizarán a la normativa vigente.
- Según las NTP las Normas se estructuran en títulos, capítulos, secciones y subsecciones, indicándose el contenido de lo regulado en cada título y el presente documento no se ajusta a la estructura señalada en la Norma Técnica de Planeamiento por lo que deberá ajustarse a la misma. En todo caso, se regularán todos los contenidos señalados en la Norma Técnica.
- Se deben eliminar las referencias a otros Ayuntamientos como el de Velada y sustituirlas por el de Pantoja.
- Respecto a las referencias a la legislación deben realizarse de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.1.2.b) de la Norma Técnica de Planeamiento.

- No es procedente incluir en las Normas Urbanísticas artículos propios de la regulación establecida en la legislación, máxime cuando no se transcriben literalmente, debiéndose ceñir el articulado a las determinaciones que debe contener el Plan de Ordenación Municipal de la manera establecida en la Norma Técnica de Planeamiento.
- Se deben corregir las denominaciones de las normas, por ejemplo la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas es la Ley 1/1994, y no la Ley 17/1994.
- Se tendrá en cuenta al regular los espacios públicos, mobiliario urbano, etc..., la aplicación de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en lo que sea más restrictiva que el Código de Accesibilidad.
- Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, adecuando a éste las presentes Normas.
- Asimismo se tendrá en cuenta lo señalado en el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Decreto 34/2011, adecuando a éste las presentes Normas.

Seguidamente, además de lo anterior se detallan las siguientes cuestiones:

1. Artículo 2: Se especifica que todos los documentos de ordenación tienen carácter normativo, pero los de información no tienen tal carácter. Con respecto a la Carta Arqueológica, se señala que los terrenos en los que se deba realizar un Estudio Arqueológico con anterioridad a la obtención de cualquier licencia, autorización o permiso, deberán señalarse en los documentos de ordenación especificando la aplicación del procedimiento señalado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.
2. Artículo 4: Los efectos de la aprobación del Plan se definen en el TRLOTAU y Reglamento de Planeamiento, por lo que debe realizarse una referencia literal a la Normativa en los términos señalados en el artículo 2.1.1.2 NTP y no proponer otra redacción.
3. Artículo 5: El Plan será eficaz cuando se publique en los términos establecidos en el artículo 157 RP, comprendiendo la publicación de las Normas Urbanísticas en el BOP.
4. Artículo 6: De acuerdo con el artículo 40.1.a) del TRLOTAU, será exigible la revisión en municipios cuyo planeamiento general prevea una población total igual o superior a 10.000 habitantes, cuando la innovación conlleve un incremento superior al 20% de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años, criterio que deberá recogerse en este artículo. Asimismo, a la modificación de ciertas determinaciones del POM deben aplicársele las reglas establecidas en el artículo 41.3. TRLOTAU.
5. Artículo 7: La regulación de la clasificación del suelo se determina suficientemente en el TRLOTAU y RP. En todo caso, los criterios empleados para la clasificación del suelo se deben contener en la Memoria Justificativa, y en cuanto al suelo no consolidado por incremento de aprovechamiento no se ajusta plenamente a la regulación establecida en el artículo 45.3.A)b) TRLOTAU.
6. Artículo 8: En la regulación de las distancias de las líneas de alta tensión a edificaciones, carreteras, arbolado, etc...se estará a lo previsto en el Real Decreto 223/2008 por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión.
7. Artículos 14 a 39: Se deberá tener en cuenta el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.
8. Artículo 24: Se debe tener en cuenta que los Proyectos de Urbanización deben contener un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, de acuerdo con el Real Decreto Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
9. Artículo 25: Respecto a los fondos de saco se deberá tener en cuenta lo señalado en el DB-SI Seguridad en caso de Incendios en cuanto a la intervención de bomberos.

10. Artículo 37: El contenido del Proyecto de Reparcelación se ajustará al Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.
11. Artículos 40 a 49: Con carácter general, se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU.
12. Artículos 41 y 42: Sólo puede exigirse el visado colegial en los casos que determina el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio. Es errónea la referencia al artículo 40 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.
13. Art. 49: La regulación de los supuestos de ruina no coincide plenamente con la señalada en el artículo 139 TRLOTAU.
14. Artículo 51: Se reitera lo señalado en relación con el artículo 7.
15. Artículo 57: El suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento debe ceñirse exactamente al artículo 45.3.Ab) del vigente TRLOTAU.
16. Artículo 69: El concepto de parcela edificable no se ajusta a la definición de parcela dada en el apartado 2.2 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU. La parte del solar que no se puede ocupar con edificación por quedar fuera de la zona comprendida entre las alineaciones exterior e interior también forma parte de la parcela edificable cuando se halle calificada con el mismo uso.
17. Artículo 113: No se entiende la exención de las plazas de aparcamiento en el conjunto monumental, pues no existe dicho conjunto, y puede suponer además una reserva de dispensación.
18. Artículo 124 y 125: la exención prevista del cumplimiento de la dotación de aparcamiento puede suponer una reserva de dispensación.
19. Artículo 141: Respecto a las edificaciones específicas, se debe especificar concretamente en qué situaciones y para qué parcelas procede su aplicación. Asimismo la regulación concreta deberá ser establecida por el planeamiento, no pudiendo redactarse estudios de detalle que excedan de los fines previstos en el artículo 28 TRLOTAU o que puedan incrementar el volumen. Debe establecerse para todas las parcelas el uso pormenorizado mayoritario y la edificabilidad máxima.
20. CAPÍTULO VII: ORDENANZAS DEL SUELO URBANO: Cuando se plantee en una zona de Ordenanza la posibilidad de implantar edificaciones completas en una parcela para albergar usos distintos al mayoritario, se deberán regular de manera que no se produzcan incrementos de aprovechamiento respecto al previsto en el POM.
 - Ficha Ordenanza 1 RESIDENCIAL CASCO URBANO: No se ha justificado que el ámbito sea suelo urbano consolidado. La edificabilidad que se propone de 1,75 m²/m² sobre parcela bruta es contradictoria con los datos señalados en la ficha de las ZOUs y supone un incremento sobre la preexistente. En todo caso, no se define en las Normas el concepto de parcela bruta.
 - Ficha Ordenanza 2: RESIDENCIAL AMPLIACIÓN DE CASCO: La edificabilidad planteada supone en algunos ámbitos incremento sobre la edificabilidad prevista en el planeamiento vigente y la materializada.
 - Fichas de Ordenanzas 3,4, 5, 6, 7 y 10: Debe establecerse la edificabilidad aplicable a cada parcela. Se corregirá el número de la Ordenanza 5, ya que figura también como número 4.
 - Ficha Ordenanza 8 DOTACIONAL EQUIPAMIENTO: No se entienden las compatibilidades de usos planteadas, ya que se permite el residencial, comercial y el de oficinas vinculados al industrial, cuando el uso previsto es el dotacional.
21. Artículo 145: Debe revisarse lo señalado en el apartado 3º, ya que hay unidades de actuación que tienen sistemas generales adscritos.
22. Artículo 146: Se revisará el cuadro de coeficientes de ponderación indicados en este artículo para el cálculo del aprovechamiento tipo ya que no coincide con los datos del apartado 1 de las Fichas Urbanísticas y el de la Memoria Justificativa. Asimismo, se aclara que el Plan de Ordenación Municipal debe establecer la ordenación detallada completa de las Unidades de Actuación, siendo sólo

exigible la redacción de un Plan Especial en las Áreas remitidas a operación de reforma interior.

23. Artículo 148: La referencia al artículo 57 de estas Normas está mal realizada porque es al artículo 56. Se debe corregir el error de la duplicidad en el título del artículo, con los números 149 y 148.
24. Artículo 149: La unidad mínima de cultivo en secano según la Orden de 27 de mayo de 1958 es de 2,5 ha en el municipio de Pantoja. Asimismo de acuerdo con la Ley 3/2008 de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha, serán indivisibles, salvo por causa no imputable al propietario, las parcelas forestales de superficie inferior a 100 hectáreas.
25. Artículo 150: Debería definirse más concretamente el concepto de núcleo de población señalando distancias concretas al suelo urbano o urbanizable y a otras edificaciones en distintas unidades del suelo rústico. En el caso de no definirse se señalará la aplicación de lo dispuesto en el artículo 10.b.2 del Reglamento de Suelo Rústico.
26. Artículo 151: El texto extraído del artículo 54.1º.2ª TRLOTAU no coincide exactamente con el texto legal vigente. Asimismo, en el apartado sexto se señala que no se permiten las actividades extractivas en suelo rústico a excepción de las ya existentes y sus ampliaciones, remitiendo a posteriores modificaciones del POM la posibilidad de instalación de cada nueva actividad y la regulación de la misma. A la vista de lo anterior, si no se pretenden prohibir dichas actividades, debe precisarse en las Normas Urbanísticas de este Plan la regulación con carácter general de las actividades extractivas tanto de nueva instalación como posibles ampliaciones, teniendo en cuenta la existencia de derechos mineros.
27. Artículo 153: Respecto al cuadro que resume las parcelas mínimas de las ITP ha de señalarse que deben reflejarse más exactamente las diferencias entre las requeridas para usos dotacionales de titularidad pública, los usos dotacionales de titularidad privada regulados en el artículo 11.1 ITP y los equipamientos privados regulados en el artículo 11.3 de la ITP. Asimismo, respecto a los establecimientos hoteleros de menos de 750 m2 sólo tienen esas superficies mínimas y ocupación máxima aquellos con acabados propios de la arquitectura tradicional de la zona. Además de los supuestos previstos en el artículo 4.4 de las ITP existen otros supuestos en los que se permite una superficie menor que la mínima o una mayor ocupación, como son los establecidos en el artículo 9.6 ITP y 23 RSR, aplicable este último a la industria cerámica. Asimismo, no se señala la superficie mínima para actividades extractivas y mineras, que es la adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas de acuerdo con el artículo 7.1 ITP.
28. Artículo 154: Se matiza que la actualmente la consejería competente para emitir el informe en el caso de que se pretendan implantar industrias cerámicas en una superficie menor que la mínima o con una ocupación mayor que la máxima es la Consejería de Fomento, por ser competente en materia de industria. Respecto a la parcela mínima requerida para actividades extractivas y mineras, si no la señala la legislación sectorial se requerirá informe de la Consejería de Fomento, por ser competente en materia de Minas. Al determinarse en el Plan con carácter general ocupaciones para las naves mayores que las previstas en las ITP, deberá matizarse que estas ocupaciones, que son aplicables sólo para la industria cerámica, tienen carácter excepcional según el artículo 23 RSR y que deben ser propuestas para cada caso por el órgano competente en materia de Industria de la Consejería, si bien esta propuesta no es vinculante para el órgano urbanístico que otorga la calificación.
29. Artículo 155: la solicitud de la consulta previa debe constar de la documentación requerida según el artículo 36.2 RSR en su actual redacción, que no se reproduce fielmente en este artículo. Asimismo, no se contempla la concertación interadministrativa que establece el artículo 36.3 RSR.
30. Artículo 156: Si procede, debería preverse la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural por su aprovechamiento minero.

En todo caso la propuesta se concertará con la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

31. Artículo 158: Se deberá garantizar la integridad y continuidad de las vías pecuarias que atraviesen ámbitos de desarrollo del plan, no pudiendo éstas ser utilizadas para usos distintos de los previstos en los artículo 31 y 32 de la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias.
32. Artículo 162: Las distancias de las líneas de alta tensión a arbolado, construcciones deben establecerse de acuerdo con el Real Decreto 223/2008.
33. Artículo 166: Los usos industriales y terciarios serán los enumerados en el artículo 11.4 del Reglamento de Suelo Rústico y 2.4 de las ITP, teniendo también en cuenta la definición de dichos usos que figura en el Reglamento de Planeamiento.
34. Artículo 169: Se deberá también imponer a los nuevos desarrollos, sea cual sea su uso, que se condicione el la autorización de los usos y actividades previstos al funcionamiento de los sistemas de depuración necesarios para que la totalidad de las aguas residuales generadas sean depuradas, garantizando la no afección hidrológica e hidrogeológica.

F) FICHAS-RESUMEN INDIVIDUALIZADAS

FICHAS DE UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO:

Se adaptarán las fichas de cada unidad de actuación al modelo de ficha que se fija en la Norma Técnica de Planeamiento (NTP), en concreto:

1. Se debe indicar la superficie del ámbito descontando los Sistemas Generales.
 - Además del uso mayoritario deberán incluirse los usos pormenorizados que se prevean así como las ordenanzas de aplicación que los regulen. Se aconseja incorporar en las fichas la superficie destinada a cada uso.
 - Se debe indicar el aprovechamiento objetivo del ámbito. El aprovechamiento tipo se dará en u.a./m2.
 - La edificabilidad se definirá sobre la superficie del ámbito.
 - Los planos que se incluyan serán los señalados en la ficha tipo de la NTP. En todo caso, la ordenación detallada deberá incluirse con una definición suficiente para poderse interpretar.
2. Se deberá aportar la ordenación detallada de todas las Unidades de Actuación señalando las áreas reservadas a sistemas locales de zonas verdes y equipamientos indicando su superficie, así como la localización de la reserva de vivienda protegida y los distintos usos previstos. Así mismo, se ubicarán los sistemas Generales adscritos a cada unidad de actuación. En todo caso, las zonas verdes deberán cumplir las condiciones geométricas mínimas que se detallan en el artículo 24.2 de RP, señalando que en las de Sistema General deberán tener una superficie mínima de 1.000 m2 y se deberá poder inscribir un círculo de 30 m de diámetro. En este sentido se observa que no se cumplen las dimensiones requeridas para zona verde en la UA-04.
3. Se evitará presentar la ordenación detallada prevista montada con las edificaciones existentes, como ocurre por ejemplo en la UA.04, ya que se dificulta la lectura.
4. Deberá aclararse qué Unidades de Actuación se remiten a Plan Especial de Reforma Interior y cuáles son Unidades de Actuación Urbanizadora por tratarse de suelo urbano clasificado de acuerdo con el artículo 45.1.A)b TRLOTAU, señalando este extremo en las fichas de las mismas, teniendo en cuenta que sólo podrán considerarse como ámbitos de operaciones de reforma Interior aquellos terrenos que hayan sido urbanizados anteriormente, de acuerdo con lo señalado en el artículo 45.3.A.a) TRLOTAU.
5. Se recuerda que las unidades de actuación urbanizadora cumplirán los estándares mínimos establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU y 21 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de que exclusivamente en los ámbitos para los que se prevea una operación de reforma interior el planeamiento pueda incrementar o disminuir el porcentaje de las cesiones de suelo conforme al artículo 69 1.2 del TRLOTAU. Por ello, se debe eliminar en las fichas de unidades de actuación urbanizadora del artículo 45.3.B TRLOTAU la observación de descontar directamente la edificabilidad existente para el cálculo de cesiones, ya que el régimen aplicable en ese caso es el establecido

en el artículo 69.1.2.c) y las cesiones son las propias del suelo urbanizable. Se observa incumplimiento de los estándares de zonas verdes y dotaciones en la UA 05 y de los de aparcamiento previstos en el artículo 21.5 de Reglamento de Planeamiento en la UA 01y UA 02.

6. Se cumplirá también el estándar del 30% establecido en el artículo 24.3 TRLOTAU respecto a la reserva de edificabilidad sujeta a un régimen de protección pública, observándose que no se cumple el mismo en el caso de la UA-04.
7. Se observa que hay PAUs que se encuentran en tramitación, por lo que se recuerda la suspensión de acuerdos aprobatorios de PAUs en las zonas afectadas atendiendo al artículo 130.8 del RP. En todo caso, deberá incorporarse de manera clara al POM la ordenación de los PAUs que se encuentren en tramitación, ya que de no incorporarse y establecerse una ordenación distinta operará la suspensión anteriormente señalada. En este caso se encuentran por ejemplo la UA 05 y UA 06, cuyos parámetros no son totalmente coincidentes con los que constan en la Memoria Informativa respecto a los correspondientes PAUS en tramitación.
8. Se observa que en la Memoria Justificativa se indica el número de viviendas que corresponden a cada ámbito. Si se pretende que este dato conste como determinación debe incluirse en las determinaciones de las fichas.
9. Existen discrepancias entre los coeficientes de ponderación de los distintos usos indicados en el apartado 1 de las Fichas Urbanísticas y en el artículo 146 de las Normas Urbanísticas. Se aclararán cuales son los coeficientes de ponderación utilizados para el cálculo del aprovechamiento.
10. Se tendrá especial cuidado en distinguir cuando se habla de unidades de actuación del planeamiento vigente y cuando se habla de unidades de actuación previstas en el POM.
11. Se observa en algunos casos que el aprovechamiento del ámbito no coincide con el resultante de aplicar el índice de edificabilidad a la superficie del ámbito, como por ejemplo en la UA 04.
12. Respecto a la UA.03, se aprecia un cambio de uso de parque público deportivo a uso residencial. En esta recalificación no se justifica la compensación de las dotaciones públicas eliminadas de acuerdo con el artículo 39.2 del TRLOTAU. Por otra parte, se recuerda que el suelo residencial de propiedad municipal debe incluirse en el Catálogo de Suelo Residencial Público.
13. Respecto a la UA.07, se revisará la ordenanza asignada en la ficha, Ordenanza 2, ya que la edificabilidad que se indica en la ficha así como la ZOU a la que pertenece no corresponde con dicha ordenanza.
14. Respecto a la UA.08 y UA09 se aclarará si se establece como Sistema General de infraestructuras la travesía de la CM-4004, incluyéndose, en tal caso, en los Sistemas Generales adscritos de la ficha si procede. Se establecerá la ordenación detallada incluyendo, en caso de definirse, la vía de servicio a la que se hace referencia en la ficha.
15. Respecto a la UA.10, se deberá valorar el aprovechamiento que se puede materializar al tener que respetar la banda de protección de 50 m respecto al cementerio. Se recuerda que en dicha área sólo se podrán ubicar los usos permitidos en el Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria en su redacción dada por Decreto 175/2005. Por otro lado, se aclarará a qué ZOU pertenece, ya que existen discrepancias al respecto entre la información contenida en los planos de ordenación y el Anexo 2. Fichas de Unidades Urbanísticas. Asimismo, se revisará la ordenanza asignada, Ordenanza 2, ya que la edificabilidad que se indica en la ficha no coincide con la de dicha ordenanza.

FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

1. Se adaptarán las fichas de cada Sector al modelo de ficha que se fija en la Norma Técnica de Planeamiento (NTP), en los mismos términos que se ha señalado para las unidades de actuación en el primer apartado del punto anterior.
2. Se señalarán gráficamente los sistemas generales que se hayan adscritos o incluidos en cada sector, ya que por ejemplo en el sector 13 no se distingue si incluye parte del Parque de la Barrena.
3. Los planos que se incluyan serán los señalados en la ficha tipo de la NTP. En todo caso, en los ámbitos en los que se defina la ordenación detallada, se deberán señalar las áreas reservadas a zonas verdes y equipamientos indicando su superficie, así como la localización de la reserva de vivienda protegida. Se ubicarán los Sistemas Generales

adsritos a cada sector en todos los ámbitos. En cualquier caso, la ordenación representada será coherente con la del resto de los planos.

4. Se revisará y corregirá, cuando proceda, el cuadro resumen en cuanto a zonas verdes y equipamientos de Sistema Local se refiere, ya que existen discrepancias con los datos que constan en las fichas de cada sector, como en caso del sector 11.
5. En todo caso, las zonas verdes para que computen como tales deberán cumplir las condiciones geométricas mínimas que se detallan en el artículo 24.2 de RP, observándose en el caso del Sector 07 que no se cumplen dichas dimensiones mínimas.
6. En los sectores afectados por el viario de circunvalación se tendrá en cuenta el carácter de Sistema General de éste, rectificando los distintos parámetros de las fichas que se vean afectados.
7. Se indicará en los sectores de uso residencial y en las Unidades de Actuación, en su caso, la participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales.
8. Respecto a las zonas que se delimitan como Suelo Urbanizable y tienen aprovechamiento minero, se incluirá esta circunstancia en las observaciones de sus fichas, a fin de que sean tendidas en cuenta en los instrumentos de desarrollo. Esta situación se produce en los Sectores S.03, S.07, S.08, S.13, S.14, S.19 y S.21 ya que, según el plano de Información I.04, Estado Actual del Término Municipal. Afecciones, existen áreas señaladas con afecciones por Canteras coincidentes con parte de los sectores residenciales propuestos.
9. Se revisará y corregirá, en su caso, el aprovechamiento tipo de los Sectores S.02, S.03, S.05, S.06, S.07, S.08, S.09, S.10, S.11, S.12, S.13, S.14, S.15 y S.18, calculándolo en función de las superficies asignadas a los distintos usos que en cada área se prevean aplicando los coeficientes de ponderación indicados para los mismos. En todo caso se aclarará si existen Sistemas Generales obtenidos que no formen parte de las áreas de reparto, como puede ser el caso del Parque de la Barrena, para excluirlos del cálculo del aprovechamiento tipo.
10. Se observa que en la Memoria Justificativa se indica el número de viviendas que corresponden a cada ámbito. Si se pretende que este dato conste como determinación debe incluirse en las determinaciones de las fichas.
11. Se cumplirán los estándares mínimos establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU y 22 del Reglamento de Planeamiento. Se observa incumplimiento de los estándares dotaciones del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento en el caso de los sectores 11, 16 y 20, y de los de aparcamientos previstos en el apartado 5º de dicho artículo en los sectores 04, 05, 06 y 16.
12. Las reservas destinadas a zonas verdes, dotaciones públicas e infraestructuras de sistema local que se señalen en los sectores, como es el caso de los sectores 01, 03 y 04, se localizaran en los planos de ordenación detallada. En todo caso, se distinguirán las dotaciones de sistema local de las de sistema general.
13. Se observa en algunos casos que el aprovechamiento del ámbito no coincide con el resultante de aplicar el índice de edificabilidad a la superficie del ámbito, como por ejemplo en los sectores 01, 02, 04, 08, 11, 16, 17, 18, 19 y 21.
14. Sin perjuicio de la tramitación de una modificación de trazado, se mantendrá la integridad y el trazado de las vías pecuarias en los ámbitos de los Sectores 05, 18 y 07, siendo en este último caso la ordenación detallada establecida incompatible con una vía pecuaria.
15. Las ordenanzas establecidas serán congruentes con los usos previstos, observándose discrepancias en el sector 16 al asignársele la Ordenanza 9 de uso terciario.
16. En el caso del Sector 18, de justificarse su clasificación, se deberá considerar la superficie dotacional deportiva privada, dada la importancia para la ordenación y el carácter estructurante de la misma, y se tendrá en cuenta para los cálculos del aprovechamiento tipo y se aclarará que porcentaje se autoriza para uso terciario, ya que existen discrepancias entre las fichas y la memoria.
17. Respecto a las líneas aéreas de alta tensión que atraviesen los ámbitos se preverá en la ficha su soterramiento en el caso de sectores residenciales como el sector 18 y se contemplará al menos la banda correspondiente de servidumbre en el caso de sectores industriales como el 21.

18. Respecto al Sector 22, se determinará la participación correspondiente en financiación de estructuras generales, ya que existen discrepancias al respecto en la propia ficha.

SISTEMAS GENERALES

1. Deben recogerse los Sistemas Generales existentes, en el sentido que se ha señalado anteriormente y los previstos que tengan un carácter estructurante. Por ejemplo, el viario de circunvalación previsto, se señalará como sistema general, ya que en la Memoria se considera que tiene ese carácter.
2. Se deben graficar claramente en los planos de las fichas de unidades urbanísticas los Sistemas Generales con sus superficies adscritos a cada Unidad de Actuación y a cada Sector.

FICHAS DE ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA

Atendiendo a la Norma Técnica de Planeamiento se deberán revisar las fichas de las ZOUs en el sentido siguiente:

1. Se debe distinguir la tipología dominante en cada ámbito e identificar claramente la intensidad edificatoria neta existente y la asignada por el plan.
2. Se deberá incluir la densidad poblacional y, en su caso, la residencial como número de viviendas máximo.
3. Se deberá distinguir la superficie existente de espacios libres y otras dotaciones, de las previstas.
4. Las superficies de las zonas de ordenación ZOU.03, ZOU.04 y ZOU.10 del cuadro resumen no coinciden con las indicadas en las fichas ni con el total de las superficies de los ámbitos (UA y S) que las integran.
5. Como se ha señalado anteriormente, no se ha justificado la inclusión de las ZOUs 01 y 02 en el Suelo Urbano Consolidado. Respecto a estas ZOUs, la delimitación de las zonas de ordenación urbanística que se propone conlleva modificación de usos, tipologías y ordenanzas en determinadas áreas. Por ello deberá aportarse un estudio riguroso de la edificabilidad preexistente y la prevista en cada ZOU para detectar los posibles incrementos de aprovechamiento y reservar las cesiones legales de zonas verdes correspondientes a dichos incrementos. En todo caso, la edificabilidad bruta de cada ZOU deberá estar en concordancia con la edificabilidad de la ordenanza que le corresponda sobre cada parcela. Deberán revisarse en este sentido los datos que constan en las fichas. La edificabilidad preexistente a considerar será la lícitamente realizada si no existen las dotaciones correspondientes al aprovechamiento previsto en el planeamiento anterior de acuerdo con el artículo 69.1.2.b) TRLOTAU.
6. Se aclarará a qué ZOU pertenece la unidad de actuación UA.10, ya que existen discrepancias entre los planos, las fichas de las UA y de las ZOUs.
7. Se observan también errores en los datos de los sistemas locales de la ZOU 05 y en los datos de las superficies máximas de las ZOUs 06,07 y 10.

G) CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

El catálogo deberá corregirse y adaptarse a la Norma Técnica de Planeamiento. Asimismo deberá tenerse en cuenta lo señalado en el informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en relación al mismo:

1. **Memoria Justificativa**: Se indicarán de manera expresa los contenidos que forman parte de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD) y se completará el contenido de la misma aportando lo siguiente:
 - La descripción del método de análisis e identificación de los elementos catalogados.
 - Concreción de los tipos de obras y actividades permitidas y prohibidas en cada nivel de protección.
 - El inventario de bienes y espacios protegidos.
2. **Planos de Información**: Debe aportarse plano de delimitación y situación de los bienes protegidos en el que se señale el entorno de protección de la Fábrica de Harinas, con expediente incoado de Bien de Interés Cultural (BIC).
3. **Normativa**: En cuanto a la normativa debe señalarse que, ajustándose a la NTP, debe redactarse en forma articulada y señalando expresamente la ordenación estructural (OE) y la ordenación detallada (OD). Además deben señalarse los siguientes aspectos:
 - Respecto a las infracciones, se deberá revisar la normativa de aplicación que consta en este artículo, ya que hay referencias a legislación derogada.

- Se señalará para los ámbitos que se clasifiquen como Suelo Rústico No Urbanizable De Protección Cultural (SRNUPC) según lo recogido en el art.5.1.c) del Decreto 242/2004 del Reglamento de Suelo Rústico y los que sin tener esa clasificación estén incluidos en algún ámbito en la Carta Arqueológica, la necesidad de cumplir con la normativa aplicable en los mismos, de acuerdo con el documento que elabore la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, para la protección del Patrimonio Arqueológico.
- 4. Fichas de Elementos Catalogados
 - En cuanto a las Fichas de los Elementos Catalogados, deberá reflejarse en la ficha de la Fábrica de Harinas el entorno de protección de la misma que se señala en la Resolución de incoación de 24-06-2004 de la Dirección General de Patrimonio y Museos.
 - Se incorporarán al Catálogo los bienes que señale la Consejería Educación, Cultura y Deportes, incluyendo los ámbitos de prevención y protección arqueológica que se señalen en la Carta Arqueológica que apruebe dicha Consejería.

H) CATÁLOGO RESIDENCIAL DE SUELO PÚBLICO

Deberá aportarse si se califican suelos pertenecientes al municipio con uso residencial. En todo caso, si en el documento de aprobación definitiva no se calificase ningún suelo público municipal con uso residencial, deberá aportarse el certificado del Secretario Municipal que acredite este extremo.

A la vista de lo anterior, el documento deberá adaptarse totalmente a lo establecido en la Norma Técnica de Planeamiento. Asimismo, deberán tenerse en cuenta todas las observaciones realizadas en este informe así como las que pudieran realizarse por el resto de Administraciones Públicas en el trámite de concertación interadministrativa. Concluido este trámite, deberá remitirse a la Comisión de Concertación Interadministrativa de Toledo copia del documento junto con los informes sectoriales emitidos por las Administraciones Públicas y organismos afectados a fin de que emita un Informe Único de Concertación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2.2. CASARRUBIOS DEL MONTE. EXPTE. 062/06 PL. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE.

A las 10.50 horas, el ponente de la Comisión procede a la exposición del segundo apartado del punto segundo del orden del día del informe según el informe elaborado por los servicios técnicos de estos Servicios Periféricos:

El objeto del presente documento es la revisión del planeamiento vigente en el municipio de Casarrubios del Monte. Dicho municipio dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la CPU en sesión celebrada el día 5 de abril de 1994 a las que se han incorporado las modificaciones puntuales legalmente tramitadas.

El documento informado ha sido remitido por el Ayuntamiento de Casarrubios del Monte en fase de concertación interadministrativa y previamente a la aprobación inicial, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, para la emisión del informe al que hace referencia los citados artículos y el artículo 135.2.b) del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (en adelante, RP).

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1a) y 36.1 del TRLOTAU, 135.2 RPTTrLOTAU y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, informar el PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE

CASARRUBIOS DEL MONTE, promovido por el Ayuntamiento de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural:

a) Respecto al modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

- A la vista del Informe del Servicio Provincial de Toledo del Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha de 2 de febrero de 2010, así como de la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental el 13 de abril de 2011, se deberá reconsiderar y redefinir en lo que corresponda el modelo territorial y de ocupación del suelo en principio previsto. Esta reconsideración no podrá contemplar nuevos crecimientos para las urbanizaciones exteriores. Por otra lado se deberá plantear un crecimiento urbano más reducido justificándose de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 y 10.1.a) TRLS 2008 y 106.2 del Reglamento de Planeamiento con el límite de crecimiento señalado en los informes citados alrededor del núcleo principal preferiblemente de manera que se circunscriba al vial de sistemas generales más cercano al núcleo por el norte y oeste, y la CM-4004 y su acceso desde el sur por el oeste y sur.

b) Respecto a la clasificación del suelo:

- Se tendrán en consideración todas las observaciones y medidas vinculantes que afectan a la clasificación del suelo de las señaladas en la Evaluación Ambiental Preliminar antes citada.
- La clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado se adecuará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (en adelante, TRLOTAU):
 - Se clasificará como suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación aquellos terrenos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45.2 del TRLOTAU.

Los terrenos incluidos dentro de la Zona B de Ensanche de las NN.SS. vigentes se clasificarán como suelo urbano consolidado cuando se hayan desarrollado de acuerdo con lo establecido en las citadas normas y en el TRLOTAU y hayan obtenido la condición de solar. A este respecto se reconsiderará la clasificación propuesta para determinadas parcelas que no parecen reunir la condición de solar. Tal es el caso, por ejemplo, de parcelas en la zona situada al sur del sector SR-8 (donde además parece darse un cambio de uso), o la zona situada entre la plaza de toros y el sector SR-12. Igualmente los terrenos incluidos dentro de los polígonos exteriores se clasificarán como suelo urbano consolidado cuando se hayan desarrollado de acuerdo con lo establecido en las NN.SS. y en el TRLOTAU. En caso contrario, se deberán delimitar las unidades de actuación necesarias.

- Se deberá aportar la documentación relativa a los instrumentos de planeamiento, debidamente diligenciados de aprobación definitiva, de todos los desarrollos tramitados indicando expresamente las cesiones realizadas y el estado de ejecución de las obras de urbanización, tanto de los polígonos definidos en las Normas Subsidiarias como de los ámbitos definidos con posterioridad, para poder diferenciar los terrenos que han de clasificarse como suelo urbano consolidado de aquellos que se deberán clasificar como suelo urbano no consolidado o urbanizable. Se acreditará mediante certificado la aprobación y adjudicación, firma de convenio, y constitución de aval de los citados desarrollos.

- Se deberá justificar que con la edificabilidad propuesta en el suelo urbano consolidado no se supera la edificabilidad preexistente lícitamente realizada, teniendo en cuenta que ésta es la materializada de conformidad con las NN.SS. vigentes, y que por tanto no podrá computarse la edificabilidad que, pese a haberse materializado, contraviene las citadas NN.SS. En caso contrario, en virtud de lo establecido en el artículo 45.3.A).b), deberán clasificarse dichos terrenos como suelo urbano no consolidado, debiendo prever el POM, los terrenos de suelo urbano necesarios para la ubicación de las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU tal y como establece el artículo 21.4.A.b) del RP.
 - Así mismo, la materialización del aprovechamiento en aquellos solares actualmente edificados con un uso diferente al que permite el planeamiento requerirá la aplicación de artículo 69 del TRLOTAU, debiendo prever el POM las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU.
- En cuanto a la clasificación como urbano no consolidado:
 - El suelo urbano no consolidado remitido a actuación urbanizadora deberá reunir las condiciones señaladas en el apartado 1.A).b) del artículo 45 del TRLOTAU; por tanto se reconsiderará la clasificación propuesta para las unidades de actuación que parecen no contar con la ocupación de la edificación necesaria para clasificarlas como suelo urbano no consolidado, y parece que deberían clasificarse como suelo urbanizable. Este es el caso, por ejemplo, de la UAR-15, UAR-16, UAR-21,...etc. Asimismo se da el caso de las urbanizaciones exteriores, para las cuales no se refleja que estén efectiva y suficientemente servidas por las redes de servicios necesarias, condición necesaria para su clasificación como suelo urbano no consolidado. Serán los planos de información (estado de la urbanización, edificación existente) los que deberán acreditar si es procedente o no la clasificación que se propone.
 - Igualmente se reconsiderará la definición como de ámbito de reforma interior los suelos incluidos en el *ARI-2 Pza. de toros*, ya que, a tenor de los documentos de información, parecen suelos no consolidados por la urbanización, por lo que parecen responder a lo previsto en el artículo 45.3.B) del TRLOTAU, y por tanto deberían estar incluidos en una UA.
 - Por el contrario existen suelos incluidos en UAs para los que se prevé apertura de nuevos viales (o regularización de los existentes), que sí parecen estar en manzanas consolidadas por la urbanización (por ejemplo UAR-12, UAR-22...), para los cuales parece más apropiado la definición de ámbitos de reforma interior según lo previsto en el artículo 45.3.A).a) del TRLOTAU. De igual manera se dan casos de UAs que incluyen parcelas que ya parecen reunir la condición de solar (por ejemplo UAR-5, ...), y que por tanto, y salvo que se incluyeran en un ámbito de reforma interior o se entienda que se produce un incremento de aprovechamiento, deberían clasificarse como suelo urbano consolidado. Se reconsiderarán estas situaciones y se justificarán las clasificaciones de suelo finalmente adoptadas.
 - En cuanto a la clasificación de los suelos de las áreas en situación irregular tratadas en el punto 6.4 de la Memoria Informativa:

– Para la actuación irregular El Postillón, puesto que se justifica su clasificación como suelo urbano consolidado por el hecho de que no supone aumento de aprovechamiento, se tendrá en cuenta que para justificar este extremo se deberá comparar el aprovechamiento asignado por el POM (1,4 m²/m² sobre parcela neta) con el aprovechamiento preexistente. No obstante se debería definir el ámbito de reforma interior para la regularización de la actuación.

- Se deberá reconsiderar la clasificación como suelo urbano consolidado del solar o solares situados colindantes con la delimitación de la UAR-4 por el noreste, ya que según el plano de información PI 7 se encuentran servidos por viales sin pavimentar y en ejecución.
- Se deberá justificar y modificar, en su caso, la clasificación propuesta como suelo urbano consolidado de los solares cuyo frente da al vial que se señala como en ejecución en los planos de información.
- Se deberá justificar y modificar, en su caso, la clasificación propuesta como suelo urbano consolidado de los solares cuyo frente da a un vial sin pavimentar, prolongación de la Calle el Arenal hacia el suroeste.
- Se deberán clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección cultural los suelos que correspondan de acuerdo con lo previsto en artículo 5.1.c) del Reglamento de Suelo rústico de la LOTAU.
- Se deberá aclarar la clasificación propuesta para la urbanización exterior Monte Nuevo ya que se definen clasificaciones contradictorias entre los planos PO 15 y PO 16 y el plano PO 1.5, y lo señalado en el punto 2.4.2.4 de la Memoria Justificativa.
- Se deberá eliminar la categoría o subcategoría de *suelo rústico no urbanizable de reserva industrial* ya que no está prevista por el TRLOTAU ni por el Reglamento de Suelo Rústico, sin perjuicio de que en aplicación del artículo 9.1.g) del citado Reglamento se quieran prever áreas concretas entre el suelo clasificado como rústico de reserva.
- Los suelos destinados a sistemas generales deberán clasificarse en alguna de las clases de suelo, según corresponda, de acuerdo con lo previsto en el artículo 44.1 del TRLOTAU.
- Deberán delimitarse las vías pecuarias que discurren por el término municipal, así como sus zonas de protección, de acuerdo con el informe que para este fin deberá emitir el órgano competente y, en caso de modificar su trazado, se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. Dichos terrenos se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental tal y como establece el artículo 5.1.a del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante, RSR).
- Se deberá resolver el conflicto que se da entre la clasificación como suelo rústico protegido de la vía pecuaria del Cordel de Hormigos en su último tramo antes de entrar en el núcleo por el suroeste y la calificación como equipamiento de lo que parece un campo de deportes. En cualquier caso la propuesta final que afecte a la vía pecuaria deberá contar con el informe favorable del órgano competente.
- Deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los terrenos comprendidos dentro de las zonas de dominio público y servidumbre de las carreteras y caminos que discurren por el término municipal, siempre que no tengan la consideración de travesías ni, en su caso, formen parte de los desarrollos previstos. En este caso deberán calificarse como sistema general de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes tal y como establece el artículo 27.5 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y

caminos, modificada por la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU.

- Deberán acotarse las bandas correspondientes a suelo rústico no urbanizable de protección ambiental en arroyos y vías pecuarias, así como señalar y acotar las del suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras en las carreteras, y en las conducciones de servicios (líneas eléctricas). Todo esto se reflejará claramente en toda la documentación gráfica del POM.
- Una vez recabado el informe del Ministerio de Defensa en cuanto a las afecciones de las Servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe, se preverán las protecciones de suelo que, en su caso, correspondan.
- Deberán definirse las distintas zonas de ordenación urbanística de acuerdo con lo establecido en la Disposición Preliminar. 15 del TRLOTAU y en el Anexo III del RP. Se realizará un estudio de la edificabilidad para cada zona de ordenación urbanística en suelo urbano y se justificará el estándar previsto en el artículo 31.1.a) del TRLOTAU.

c) Respecto a la delimitación preliminar de los sectores y ámbitos de reforma interior:

- En cuanto a la delimitación de las unidades de actuación discontinuas en las urbanizaciones exteriores se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - La superficie a considerar para el cálculo del 10% de la superficie ordenada con destino a zona verde deberá ser la superficie total,
 - En las fichas correspondientes se dejará claro que el aprovechamiento tipo se define para toda la unidad de actuación (coincidente con el área de reparto), incluyendo la superficie exterior sobre la que se sitúan las cesiones.
 - Las que incluyen suelo dentro de la zona de policía de algún cauce deberán estar a lo previsto en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, por lo que para poder clasificarlos como suelo urbano se deberá establecer el ancho de la banda de protección en base el estudio hidrológico y de riesgo de avenidas y al informe del órgano competente en materia de aguas.
- Para la *ARI-1 El Castillo* se tendrá en cuenta que las cesiones de suelo que se fijen en aplicación de lo previsto en los apartados 1º y 2º del artículo 69.1.2.a) del TRLOTAU no son intercambiables ni puede compensar o sustituir una a otra, independientemente de la cuantía que para cada una finalmente se fije.
- El POM deberá determinar la secuencia lógica de desarrollo de los sectores y ámbitos de reforma interior a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando el orden de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.
- Se tendrán en cuenta los criterios de delimitación de sectores y unidades de actuación urbanizadora previstos en los artículos 28 y 29 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, por lo que no se podrá delimitar esos ámbitos a ejes de viales, o sin incorporarlos completos.

d) Respecto al uso global mayoritario, densidades e intensidades de edificación y áreas de reparto y aprovechamientos tipo:

- Para los ámbitos de desarrollo se deberán definir las intensidades edificatorias y las densidades poblacionales máximas.

- Se deberían fijar coeficientes correctores de uso y tipología para los supuestos en los que se prevén diferentes usos; por ejemplo en la UAR-9, donde además del residencial se prevé el uso dotacional privado.
- Para cumplir con los artículos 31.3 y 32.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se establecerán los aprovechamientos tipos para que entre las áreas de reparto para las que el se prevé un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no exceda del 15%. Se incluirá justificación del cumplimiento de este extremo.

e) Respecto a los sistemas generales:

- Deberán definirse claramente todos los sistemas generales propuestos, existentes y previstos (zonas verdes y espacios libres, comunicación, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, etc) de acuerdo con lo establecido en los apartados 11 y 12 de la Disposición Preliminar. Se indicará claramente tanto su superficie como su obtención y ejecución y, en caso de adscribirse a distintos sectores, deberá incluirse dentro de los mismos tanto la superficie como las condiciones definidas para su ejecución.
- Los sistemas generales se deberán señalar para todo el término y no sólo para el núcleo principal.
- De los sistemas generales que se definan se diferenciarán claramente los ya existentes de los que se propone su obtención.
- Se deberá relacionar la denominación que reciben los sistemas generales en las fichas y tablas de la memoria con la representación gráfica de los planos.
- En las fichas de los ámbitos de desarrollo se deberá incluir representación gráfica de los sistemas generales incluidos o adscritos.
- Se deberá justificar con claridad el cumplimiento de la reserva mínima con destino a sistemas generales de espacios libres, en proporción no inferior a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el POM. Se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:
 - Deberán cumplir con los requisitos que para los mismos se fijan en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, ya que, por ejemplo, la reserva prevista para ese fin dentro de la UAR-10 aparentemente no cumple dichos requisitos. En especial deberán cumplir con el requisito de centralidad por lo que no son aceptables los sistemas generales que se sitúen alejados de la población que genera esta reserva.
 - Se tendrá además en cuenta que, independientemente de que sea titularidad del Ayuntamiento, si el suelo que se destina a sistemas generales de espacios libres no está ya afecto a ese destino, hay que considerarlo como un sistema general a obtener, y esto se hará de alguna de las formas previstas en el artículo 126.1 del TRLOTAU.
- Se corregirá la consideración como sistema general del aeródromo, ya que éste es de carácter privado, y de acuerdo con el punto 11 de la disposición preliminar del TRLOTAU los sistemas generales son siempre bienes de dominio público.
- El POM deberá definir claramente todas las infraestructuras proyectadas para satisfacer tanto las necesidades del sistema de abastecimiento de agua potable y saneamiento como para el resto de los servicios urbanos legalmente establecidos, justificando técnicamente su suficiencia para las necesidades actuales así como para las previstas para todos los desarrollos y, en su caso, establecer un plan de etapas que garantice las necesidades previamente a la aprobación de cada uno de

los desarrollos previstos o bien remitir a un Plan Especial de Infraestructuras que deberá estar aprobado antes de los desarrollos a los que sirva.

f) Respecto a los instrumentos de desarrollo y a los criterios de ordenación del suelo rústico:

- Para los ámbitos de reforma interior se deberán definir, los criterios, parámetros urbanísticos y objetivos que deberán presidir la ordenación detallada.
- Se adaptarán todos los documentos que forman parte del POM a las categorías y subcategorías que establece el TRLOTAU y RSR para el suelo rústico.
- Se deberán definir todas las determinaciones establecidas en el artículo 9 del RSR.

g) Respecto a las determinaciones precisas que garanticen la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública:

- El POM deberá establecer las condiciones necesarias que garanticen la construcción de las viviendas sujetas a un régimen de protección pública puesto que, si bien en estos momentos el municipio tiene una población de derecho inferior a 10.000 habitantes, se proponen desarrollos cuyo techo poblacional es muy superior. En todos los desarrollos previstos se deberá incluir dicha condición y, en su caso, establecer las determinaciones precisas para garantizar la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública en las condiciones definidas en el artículo 24.3 del TRLOTAU.

2. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada:

a). En cuanto a cuestiones relativas a la ordenación urbanística detallada en el suelo urbano y urbanizable:

- De acuerdo con la ficha de la UAR-9, dentro de este ámbito se califica una parcela con uso dotacional privado. Este uso pormenorizado deberá ser coherente con el que se señale en los planos de ordenación correspondientes.
- Se tendrá en cuenta que de acuerdo con lo previsto en los artículos 21.4.A).a) y 22.2.a) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en los supuestos de ámbitos de desarrollo en los que se prevea una edificabilidad para usos lucrativos superior a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea, la cesión de suelo con destino a zonas verdes debe ser de dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa.
- En cuanto a la ordenación detallada definida en el plano PO 11, y sobre los usos definidos en él y las ordenanzas aplicables en cada caso, se deberá aclarar lo relativo al *Equipamiento Industrial*, en cuanto a si se identifica o no con el uso '*Equipamiento Industria*' que se incluye en el punto 10.4.3.6 de la *Ordenanza 4ª. Industria – almacén*. Deberá quedar claro si se trata de un equipamiento público o es un uso lucrativo. Se incluirá para ello las definiciones necesarias en la regulación de usos del punto 7 de las Normas Urbanísticas del POM.
- Con el objeto de establecer la ordenación detallada de las zonas colindantes con los arroyos a su paso por el suelo urbano o urbanizable se tendrá en cuenta lo establecido en la Disposición Adicional Primera del RSR, debiendo definir claramente la banda de protección de cada arroyo. Si no quedara definida en el POM por no contar con el informe del órgano competente para el caso, se preverá la necesidad de obtención del mismo en el desarrollo del ámbito, y así se reflejará convenientemente en la ficha de desarrollo.
- Se hace ver que a la parcela que alberga las instalaciones industriales en la calle Illescas se le otorga una calificación de uso residencial unifamiliar, y esto supondría la entrada en régimen de fuera de ordenación de las citadas instalaciones. Se tendrá en cuenta por si se estima oportuno modificar la calificación propuesta.

- Se deberá adaptar la cesión en concepto de participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística a lo previsto en los artículos 68 y 69 del TRLOTAU aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010. Se modificarán todos los puntos del documento completo en los que se hace alusión a esta cesión.
- Para los ámbitos que se clasifican como suelo urbano o urbanizable y que en el planeamiento vigente son rústicos se preverán las aportaciones al patrimonio público de suelo suplementarias previstas en el artículo 39.4 del TRLOTAU.
- Se deberá reconsiderar el ancho de determinados viales incluidos en nuevos desarrollos, ya que no cumplen con las condiciones mínimas señalados en el punto 5.1.1 de las Normas Urbanísticas. Tal es el caso, a modo de ejemplo, del vial denominado en los planos como Av. San Juan de Dios dentro de la UAR-9. Esta observación se hará extensible a cualquier otro ámbito que incurra en las mismas deficiencias.

b). Respecto al régimen de las construcciones y edificaciones que quedan fuera de ordenación:

- Se especificará el régimen de las construcciones preexistentes que queden fuera de ordenación (y su situación en planos) según establece el artículo 24.2.d) del TRLOTAU, indicándose que la aprobación del POM producirá la declaración de fuera de ordenación de dichas construcciones (art. 42 del TRLOTAU). Dichas condiciones deberán quedar perfectamente definidas en el documento de Normas Urbanísticas.

Se tendrá en cuenta que en esta situación se encontrarían todas las edificaciones que según el plano de alturas cuentan con 4 o más plantas, así como las que cuentan con 3 plantas y no se encuentran en la zona de Grado 2º de la Ordenanza 1ª de Casco Antiguo cumpliendo las condiciones fijadas en la ordenanza propuesta para poder tenerlas.

Se tendrá en cuenta que se deben señalar todas situaciones de fuera de ordenación que se den por invadir dominio público pecuario, dominio público hidráulico, líneas de edificación de carreteras,..etc

Si hubiera actuaciones realizadas anteriormente de forma clandestina o ilegal, éstas deberán iniciar su proceso de legalización, pues la innovación del planeamiento no implica su legalización automática (art. 181 del TRLOTAU).

- Las edificaciones adosadas al castillo deberán declararse fuera de ordenación tal y como establece el Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

3. En cuanto a la documentación (Art.30 de la TRLOTAU y art. 40 y ss. del RP:

- De acuerdo con lo previsto en la *Disposición transitoria única* del Decreto 178/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, se deberán adaptar los documentos de ordenación al contenido de la misma.
- La documentación del POM deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación gráfica y escrita, según la regla 1ª del artículo 30 de la LOTAU.
- Se tendrá en cuenta la tramitación que se está realizando del Proyecto de Singular Interés para la ampliación del Aeródromo de Casarrubios, a efectos de recoger las determinaciones que procedan en la documentación del POM.

a) En cuanto a cuestiones relativas a la Memoria:

- Se corregirán las alusiones que se hacen a aprovechamientos tipo de las ZOU, ya que el primero es un parámetro asociado a las áreas de reparto. Esto ocurre, por ejemplo, en el punto 2.7.1 de la Memoria justificativa.
- Se deberá incorporar al documento la Memoria Informativa con todos los contenidos establecidos en el artículo 41.1 del RP incluido el Informe de Sostenibilidad y la Memoria Ambiental definidos en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
- La Memoria Justificativa deberá incluir todos los contenidos definidos en el artículo 41.2 del RP.

b) En cuanto al documento de Normas Urbanísticas:

- Se deberá recoger en la normativa la circunstancia señalada en el punto 2.2 del informe de la Dirección General de Aviación Civil de octubre de 2010.
- En cuanto a la *ORDENANZA 6ª.-EQUIPAMIENTO* se deberán definir las condiciones de volumen y aprovechamiento del equipamiento de uso privado.
- Se corregirá lo señalado en el punto 6.4.4 sobre la posibilidad de admitir complejos inmobiliarios en parcelas de uso residencial unifamiliar, ya que de acuerdo con la definición del uso residencial unifamiliar prevista en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, esto no sería posible.
- En la *ORDENANZA 3ª.- VIVIENDA UNIFAMILIAR* se resolverá la incoherencia que resulta al fijar como uso mayoritario el Residencial unifamiliar y prever como uso compatible el Bifamiliar. De igual manera resultaría incoherente admitir en la tipología los complejos inmobiliarios, y fijar una parcela mínima para un supuesto de vivienda *Bifamiliar* y de *Complejo inmobiliario*. Si lo que se pretende es permitir el uso de vivienda plurifamiliar para determinadas parcelas de gran superficie ubicadas en la zona, se debería definir una ordenanza específica para las mismas con uso de vivienda plurifamiliar. Esta ordenanza debería recoger la necesidad de definir un ámbito de reforma interior en el supuesto de que se quisiera materializar mayor edificabilidad que la actualmente existente con las viviendas unifamiliares. El PERI que desarrollara ese ámbito debería definir el régimen teniendo en cuenta el incremento de aprovechamiento que se fuera a permitir.
- Las Normas Urbanísticas deberán distinguir las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la ordenación detallada (OD), de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.2 del RP teniendo en cuenta que aquellos artículos que recogen determinaciones establecidas por la legislación vigente, y que no son determinaciones propias del POM no deberían señalarse ni como OE ni como OD. Asimismo, en los artículos que incluyen apartados que hablan de cuestiones que pertenecen tanto a OE como OD, se hará un señalamiento expreso para cada apartado según se trate, y no uno general para todo el artículo.
- Las condiciones definidas para las innovaciones del POM se adaptarán a lo establecido en los artículos 39 del TRLOTAU y 121 del RP.
- La clasificación de las obras de edificación y la documentación que deberán contener los distintos proyectos se adecuará a lo establecido en la legislación vigente (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, por la que se aprueba la Ley de la Ordenación de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, ...)
- Si lo que se pretende en el punto 1.6 es cumplir con lo previsto en el artículo 42.2 TRLOTAU, únicamente se debería diferenciar las determinaciones que, aún

formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que el POM tiene asignada. En cualquier caso se tendrá en cuenta que las determinaciones propias del POM no comprende sólo lo señalado en el punto 1.6.3.

- Para evitar confusiones sería conveniente diferenciar claramente las parcelaciones urbanísticas que se incluyen en punto 4.2 de la división, o segregación en suelo rústico, ya que según se presenta las últimas parecen incluidas en las primeras.
- Los proyectos de reparcelación deberán contener la documentación legalmente establecida, entre otros documentos deberán figurar los definidos en el Reglamento de la Actividad de ejecución del TRLOTAU, aprobado por el Decreto 29/2011, de 19/04/2011
- La documentación de los planes parciales se adaptará a lo establecido en los artículos 56 y ss. del RP y al resto de la legislación vigente.
- Para evitar confusiones, en la regulación de los instrumentos de planeamiento se eliminará de entre la documentación requerida, los puntos que aluden a cuestiones propias de instrumentos de ejecución y gestión, como por ejemplo los puntos 4.5.2.4 y 4.5.2.2.6, y se trasladarán al apartado que corresponda.
- En general, se revisarán las condiciones de edificación descritas en el capítulo 6 para adaptarlas al TRLOTAU y del resto de la legislación vigente:
 - A efectos del cómputo de edificabilidad de las parcelas, computarán todas las plantas construidas sobre rasante, independientemente del destino de las mismas. En las plantas bajo cubierta computarán los espacios cuya altura libre sea superior a 1,5 m. Igualmente los semisótanos que sobresalgan más de 1 m. de las rasantes del terreno computarán a todos los efectos.
 - Las condiciones de los locales vivideros deberán adaptarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y al resto de la legislación vigente.
 - Los usos se clasificarán de acuerdo con lo establecido en el Anexo I del RP.
 - Deberán definirse claramente las actividades molestas compatibles con el uso residencial
- Para concretar la aplicación del punto 4.4 se deberían prever, en su caso, los ámbitos o supuestos concretos en los que se podrán aprobar estudios de detalle.
- La *ORDENANZA 1ª- CASCO ANTIGUO* se corregirá en los siguientes aspectos, teniendo en cuenta que estas observaciones se harán extensibles a cualquier otra ordenanza que incurra en las mismas deficiencias:
 - Se aclarará la regulación de los retranqueos para que quede claro si se establecen retranqueos obligatorios y si el retranqueo que se señala es de carácter voluntario como parece.
 - Dado que para el grado 2º se está permitiendo un incremento de edificabilidad de 0,20 m²/m² sobre el fijado para toda la zona de 1,30 m²/m², en realidad se está permitiendo una edificabilidad de 1,50 m²/m². Se fijará con claridad ésta última, independientemente del reparto que de la misma se quiera establecer para los diferentes usos (residencial y terciario). Se tendrá en cuenta a todos los efectos que es ésta última la edificabilidad realmente definida.

- Se resolverá la contradicción que resulta al permitir el uso compatible terciario en edificio exclusivo (se entiende que sin la aparición de otro uso), lo que supondría la no aparición del uso mayoritario residencial.
- Se definirá el número de plantas bajo rasante.

- Para la *ORDENANZA 9ª.- URBANIZACIÓN RESIDENCIAL FADO-CALYPO* se completará con los parámetros urbanísticos que faltan de entre los citados en el artículo 46.1 del RP, teniendo en cuenta que esta observación se harán extensibles a cualquier otra ordenanza que incurra en las mismas deficiencias:
- La regularización y legalización de las edificaciones aludidas en la Ordenanza 10 seguirá la tramitación establecida en el Capítulo V del TRLOTAU. Previamente será necesario regularizar las actuaciones urbanizadoras. Se deberán revisar y corregir las condiciones de urbanización definidas en el apartado 6 de dicha ordenanza y adaptarlas a lo establecido en el TRLOTAU.
- Los aprovechamientos definidos en el apartado 10.1.2 se adaptarán a lo establecido en la Disposición Preliminar.3.
- Deberán aportarse las fichas-resumen individualizadas correspondientes a cada Zona de Ordenación Urbanística de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.5 del RP.
- El régimen jurídico del suelo urbanizable se adaptará a lo establecido en los artículos 67 y 68 del TRLOTAU. Los derechos y deberes de los propietarios de los mismos cumplirán lo establecido en el citado texto y en el R.D.L. 2/2008.
- En los artículos 11.2 y 11.3 se fijan unas normas que se aplican, según se dice, a los sectores con la denominación SRU y SRP respectivamente. Sin embargo en ninguna parte de todo el documento del POM a los sectores se les asignan ninguna de esas denominaciones. Se deberá por tanto resolver esa falta de coherencia.
- Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán diferenciarse las subcategorías definidas en los artículos 47.2 del TRLIOTAU y 4 del RSR.
- Deberán definirse las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población para todo tipo de actividad, no sólo para viviendas, tal y como establecen los artículos 9 y 10 del RSR.
- Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá definirse el régimen de protección de los terrenos que se adscriben a cada categoría y subcategoría e indicar los usos y actividades que están expresamente permitidos de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 así como las condiciones que han de cumplir para su materialización.

En el suelo rústico de reserva deberán definirse los usos prohibidos, de acuerdo con los definidos en el artículo 11 del RSR, indicando las condiciones que han de cumplir para su materialización.

Dichas condiciones deberán adecuarse a lo establecido en el RSR y en la Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

- Así mismo, deberá indicarse la superficie mínima de la unidad mínima de cultivo establecida en la legislación agraria de aplicación y definir los requisitos mínimos que han de cumplir las parcelas en caso de división, segregación o parcelación.
- Se eliminarán alusiones como la introducida en el artículo 10.5.3, en el cual se dice que *"el exceso de volumen no se considera fuera de ordenación"*, ya que en cualquier caso las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con

anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación quedan en situación de fuera de ordenación.

c) En cuanto a las fichas de unidades de actuación y sectores:

- Las fichas urbanísticas deberán contener la representación gráfica del ámbito de actuación completo incluyendo, en su caso, los sistemas generales adscritos o incluidos. Deberán indicar la superficie total del ámbito (la correspondiente al ámbito de la unidad de actuación o sector + la correspondiente a los sistemas generales adscritos o incluidos).
- Las fichas deberán establecer el uso global y los compatibles para cada ámbito, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
- Así mismo, deberán contener el coeficiente de aprovechamiento tipo del área de reparto en el que se integran y establecer las condiciones y requerimientos objetivos que legitiman la incorporación de cada ámbito al proceso de urbanización, así como el orden de prioridades establecido para su desarrollo.
- Se clarificará la definición de superficie de las fichas atendiendo a las siguientes cuestiones:
 - Se definirá la superficie del área de reparto para todos los ámbitos.
 - Para evitar confusiones en cuanto a la aplicación de lo previsto en el último párrafo del punto 4 del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, la superficie neta debería considerarse sin incluir ningún sistema general.
- Igualmente, deberán contener todas las condiciones derivadas de la legislación sectorial vigente que afecten al ámbito de actuación. Se señalarán, por tanto, la necesidad de informes favorables de los organismos afectados por incluir o colindar con suelos de dominio público (vías pecuarias, arroyos, carreteras,...etc), y, en su caso, la necesidad de informes o trámites específico como pueden ser deslindes de vías pecuarias, definición de bandas de protección del dominio público hidráulico, etc.
- Se aclarará y corregirá donde corresponda las contradicciones en la calificación de las cesiones que se dan entre las definidas en la ficha de la UAR-10 y lo señalado en el punto 6.4.2 de la Memoria Informativa. Esto se hará extensivo a otras UAs que incurran en similares contradicciones. Igualmente se aclarará la calificación de *Infraestructura* dentro de las cesiones locales previstas.
- En las fichas de los desarrollos de uso industrial deberá incluirse la obligación de prever un sistema de depuración previo a los vertidos de las instalaciones a la red municipal, común para la totalidad del sector o individual para cada industria.

d) En cuanto al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos:

- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos contendrá toda la documentación establecida en el artículo 70 del RP diferenciando las determinaciones de la ordenación estructural y las de la ordenación detallada tal y como establece el artículo 69 del RP.
- Se deberán incluir las modificaciones indicadas en el informe emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión celebrada el día 20 de junio de 2007.

e) En cuanto al Catálogo de suelo residencial público:

- Se deberá aportar el Catálogo de Suelo Residencial Público de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.4 del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo residencial y modificado por Decreto 58/1994, de 21 de julio. El Catálogo contendrá la documentación prevista en el artículo 48 del RP.

En caso de inexistencia de suelo residencial público, urbano o urbanizable, deberá aportarse certificado municipal sobre la inexistencia de este tipo de suelo.

f) En cuanto a cuestiones relativas a la documentación gráfica:

- En los planos de clasificación del suelo se evitará señalar los *Sistemas Generales* como si de una clase de suelo se tratara.
- Se deberán incluir planos sobre el planeamiento vigente, y en tramitación o ejecución de todo el término municipal, y no sólo del núcleo principal.
- Se deberá completar la información del estado de viales, en el plano PI 8.4, en la zona al sur de la Plaza de San Agustín.
- En los planos de ordenación detallada se deberán señalar las alineaciones, las rasantes y anchuras de las calles correspondientes al suelo urbano, según lo establecido en los artículos 20.3 y 49.3.b) del Reglamento de Planeamiento.
- La ordenación detallada definida en las fichas de desarrollo deberá incluirse también en los planos de ordenación correspondientes.
- La serie de planos de información de manera que se defina todo lo previsto en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU para todo el término municipal, incluidos todos los núcleos urbanos.
- Deberán representarse claramente todas las afecciones derivadas de la legislación sectorial (carreteras, vías pecuarias, cauces públicos, ...).
- Los planos de ordenación se redactarán a las escalas indicadas en el artículo 49 del RP diferenciando las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de las correspondientes a la ordenación detallada. Si se opta por dividir el término municipal en cuadrantes, se deberá aportar un plano general en el que se reflejen los distintos cuadrantes.
- El plano de ordenación denominado "Sistemas Generales" deberá contener todos los sistemas generales, incluyendo los correspondientes a las distintas infraestructuras, e identificar los sistemas generales existentes (obtenidos y ejecutados) y los propuestos. Se deberá revisar y corregir el sistema viario y calificar como sistema general exclusivamente los terrenos que cumplan las condiciones definidas en la Disposición Preliminar. 11.

4. En cuanto a la tramitación (Arts . 10 y 36 de la TRLOTAU y 134 y 135 del RP):

- El documento completo, una vez corregido conforme a las consideraciones establecidas en el presente informe y en las modificaciones introducidas tras la fase de información pública y Concertación Interadministrativa, deberá remitirse debidamente diligenciado de aprobación inicial, **sin perjuicio de las consideraciones que se puedan realizar en la fase de aprobación definitiva.**

Por todo lo anterior, y debido al carácter sustancial y a la entidad de las modificaciones que deben realizarse así como a la exigencia de que el proyecto del Plan de Ordenación Municipal esté completo en esta fase tanto desde el punto de la vista de la documentación como de las determinaciones integrantes de la ordenación estructural y detallada, esta Comisión de Concertación Interadministrativa, requiere a ese Ayuntamiento para que proceda a retrotraer el procedimiento al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 135.2 del Reglamento de Planeamiento, debiendo someter nuevamente el documento a información

pública. Una vez efectuado este trámite, se deberá remitir a esta Comisión el documento del Plan de Ordenación Municipal para la emisión del informe único de concertación.

2.3. MENASALBAS. EXPTE. 040/11 PL. MODIFICACIONES PUNTUALES Nº 2, 3, 4, 5, 6 Y 7 DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE MENASALBAS.

A las 11.00 horas por el ponente se expone el tercer apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

1.- ANTECEDENTES

Población: 3.296 habitantes (I.N.E. 2010)

Promotor: Ayuntamiento de Menasalbas.

Figura de Planeamiento: Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 29 de septiembre de 2008.

2.- TRAMITACIÓN.

El Ayuntamiento solicita informe a este Servicio Periférico de la Consejería de Fomento mediante oficio con registro de entrada nº 805633 de 27 de abril de 2011 al que se adjunta igualmente la petición de informe formulada al Servicio de Carreteras de la D. P. de Ordenación del Territorio y Vivienda.

Consta en el expediente la realización del trámite de información pública mediante la publicación del anuncio en el DOCM nº 75 de fecha 18.04.2011 conforme al art. 36.2.A) del TRLOTAU y 135.2.a) RP.

Procedimiento: Respecto al procedimiento el art. 39.1 TRLOTAU establece que *cualquier innovación de la determinación de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones*. El planeamiento vigente en Menasalbas es el POM aprobado el 29.09.2008. Su modificación, conforme establece el artículo 41 TRLOTAU, ha de seguir el procedimiento previsto en los art. 36 y 37 TRLOTAU y 135 y 136 RP.

El proyecto de modificación puntual remitido propone innovaciones relativas a la clase de suelo, fundamentalmente de suelo urbanizable y urbano no consolidado a suelo urbano consolidado, de áreas de reparto y de redelimitación de sectores, lo que supone modificación de la ordenación estructural (art. 24.1.b), c) y d) del TRLOTAU y 19.2, 3 y 4 RP). Procede por tanto informe de la Comisión de Concertación Interadministrativa conforme a lo previsto en el artículo 10.1.a) del TRLOTAU, que establece que quedan sujetos a concertación interadministrativa la modificación de los instrumentos de planeamiento para la ordenación urbanística cuando afecte a su ordenación estructural.

3.- ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS DE MODIFICACIÓN PUNTUAL REMITIDOS POR EL EXCMO AYUNTAMIENTO. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES.

Las modificaciones puntuales números 2 a 6 remitidas por el Excmo Ayuntamiento de Menasalbas tienen un objeto principal común al margen de otras determinaciones: innovar el instrumento de planeamiento general en lo que hace a la clasificación de determinadas parcelas para adscribirlas a la clase de suelo urbano consolidado cuando actualmente figuran unas como suelo urbano no consolidado incluidas en unidades de actuación urbanizadora a que se refiere el artículo 45.3.B) del TRLOTAU y 105.3.B) del RP para su ejecución a través del pertinente Programa de Actuación Urbanizadora y otras como suelo urbanizable incluidas en sectores a que se refiere el artículo 46 del TRLOTAU para su ejecución igualmente a través de Programa de Actuación Urbanizadora, como para ambas clases señala el artículo 99 del

TRLOTAU al recoger que: “ *En el suelo clasificado por el planeamiento territorial y urbanístico como urbanizable o urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en el apartado B) y letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, la ejecución se llevará a cabo preceptivamente, al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora y demás instrumentos urbanísticos que precise la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas debidamente tramitados y aprobados, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles* “

Antes de abordar el contenido de las distintas modificaciones puntuales remitidas por el Excmo Ayuntamiento de Menasalbas y definido someramente su objeto principal, el informe de cada una de ellas toma como punto de partida las siguientes consideraciones:

1.- La adscripción mediante el POM de las parcelas a las distintas categorías y subcategorías del suelo urbano previstas en el artículo 45 del TRLOTAU y 105 del RP es ejercicio y manifestación de una potestad reglada de planeamiento como tiene señalada la jurisprudencia al depender de las circunstancias físicas de los terrenos.

2.- El momento temporal en que procede analizar el cumplimiento de los requisitos de clasificación de las parcelas como suelo urbano debe ser el de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento general como se deduce de la sentencia del TSJ de Castilla La Mancha número 111/2009, de 16 de febrero, en su fundamento jurídico cuarto “... *los condicionamientos y requisitos que permiten clasificar un suelo como urbano, incluso en la realidad práctica, han de estar cumplimentados en el lapso temporal correspondiente al momento de planificar.*”

3.- La innovación relativa a la alteración de la clasificación del suelo vía artículo 41 TRLOTAU que regula la modificación de los Planes y por el procedimiento señalado por el artículo 39.1 TRLOTAU que remite al 36 y siguientes ha de hacerse justificando y acreditando en la memoria justificativa por medio idóneo que las parcelas a las que se refiere cumplen con los requisitos de urbanización y dotación de servicios en la forma prevista en el artículo 45.1.A.a del TRLOTAU y 104 RP a que se remite el primer inciso del artículo 45.2 TRLOTAU y 105.2 RP respectivamente de manera que además queden subsanados los planos de información de infraestructuras (art. 42.4 RP) sobre redes de servicios. En el caso de proponer alteraciones en la clasificación de suelo urbanizable a urbano deberá quedar acreditado la inserción de los terrenos en la malla urbana conforme a la interpretación que de este concepto jurídico indeterminado tiene fijada la jurisprudencia del Tribunal Supremo (por todas, la STS 19.10.2006).

4.- Con carácter general y respecto a la pretensión de justificación relativa a la dotación de servicios por remisión al otorgamiento de una licencia de obras se traen dos pronunciamientos del Tribunal Supremo que abordan situaciones similares a las planteadas por esta modificación puntual: la sentencia de fecha de 26 de octubre de 2006, (rec. 3218/2003) que recoge que: “*La mera circunstancia de que sobre unos terrenos se hayan levantado edificaciones no excluye, per se, la posibilidad de que en todo o en parte sean incluidos en esta categoría [se refiere al S.U.N.C.] pues deberán serlo cuando formen parte de una zona en la que, para hacer realidad la nueva ordenación urbanística, hayan de acometerse operaciones integrales de urbanización que prestarán los correspondientes servicios a toda ella y también, y por tanto, a los aprovechamientos ya materializados*” y la de 07 de diciembre de 2007 (recurso 382/2007) que desestima un recurso de casación interpuesto contra la sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana sobre aprobación definitiva de programa de actuación integrada que, a su vez, hace referencia a otras sentencias sobre la misma cuestión en los siguientes términos: “*la mera circunstancia de que un edificio colinde por una de sus fachadas con una vía completamente urbanizada no determina por sí sola que aquel suelo deba ser incluido en la categoría de suelo urbano consolidado por la edificación y no pueda serlo en la de suelo urbano no consolidado por la urbanización. En este punto conviene recordar la doctrina ya establecida por este Tribunal Supremo en sus sentencias de 31 de mayo de 2006 (dictada en el recurso de casación número 1835 de 2003), 26 de octubre del mismo año (casación 3218 de 2003) y 31 de enero de 2007 (casación 5534 de 2003), en las que hemos dicho, en esencia, que en la*

categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización han de incluirse, sin duda, los suelos que estén sometidos a operaciones integrales de urbanización; que el suelo urbano no consolidado por la urbanización sería, desde luego o en todo caso, aquel en el que se prevén actuaciones de urbanización que exceden de las meramente necesarias para que la parcela merezca la condición de solar; que la delimitación en el mismo plan general de una unidad de ejecución y la elección en él de un sistema de actuación es un dato expresivo, en principio y en tanto en cuanto no se combatan tales determinaciones, de que para el Plan es necesario llevar a cabo en este suelo un proceso de ejecución urbanística con toda la amplitud que le es propia, en la que se afronten los gastos de urbanización, las cesiones de terreno para dotaciones y, en consecuencia, la equidistribución de beneficios y cargas que todo ello conlleva; y que en el caso urbano de una ciudad es perfectamente posible que existan espacios que, aun mereciendo la clasificación de suelo urbano, necesiten someterse a un proceso de ejecución integral, es decir, a operaciones integrales de urbanización...”

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2.

Objeto, descripción y justificación: La modificación puntual nº 2 tiene dos objetivos: el primero, la exclusión de dos parcelas del ámbito de la UA-2 y, el segundo, la redelimitación del ámbito de dicha Unidad de Actuación.

Con relación al primero, se alega que dichas parcelas contaban previamente a la aprobación del Plan de Ordenación Municipal con todos los servicios urbanísticos municipales para ser considerados como solar e incluso la primera de estas parcelas ya contaba además con una edificación construida al amparo de licencia. Por todo ello, se propone la clasificación de estas dos parcelas como Suelo Urbano Consolidado con Ordenanza Residencial.

Con relación al segundo, se razona que el actual ámbito de la UA-2 se materializa en una franja de suelo de 15 metros de fondo medidos desde el vial propuesto hasta el límite con el suelo urbano consolidado. Las normas urbanísticas establecen un retranqueo obligatorio de dos metros a fachada, que marca la ordenanza residencial adosada. Si se aplica además un retranqueo de 3 metros para luces en el fondo de parcela queda un fondo edificable de 10 metros, que se considera insuficiente para la tipología de vivienda unifamiliar que propone el Plan de Ordenación Municipal. Este es el motivo que se esgrime para redelimitar el ámbito de la UA2.

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3.

Objeto, descripción y justificación. La modificación puntual nº 3 propone la exclusión de cuatro parcelas del ámbito del sector industrial S-1 para adscribirlas a la clase de Suelo Urbano Consolidado con Ordenanza Residencial Mixta.

Se alega que dichas parcelas surgen de la necesidad municipal de implantar en su día un distribuidor general de agua de la Mancomunidad del Torcón a través de una finca de 4.149 metros cuadrados de superficie. Por ello se trazó el vial por cuyo subsuelo discurre dicha conducción que supuso la cesión de una franja de terreno de 736 metros cuadrados y la parcelación de cuatro fincas independientes que, según el redactor, cuentan con la correspondiente licencia municipal concedida el 3 de octubre de 2001 y el 16 de enero de 2002 de acuerdo a los contenidos de las Normas Subsidiarias Provinciales habiendo adquirido el derecho a edificar antes de procederse a la iniciación de los trámites de elaboración y aprobación del POM y, por tanto no deberían haber sido incluidas como suelo urbanizable. La clasificación a la que se adscribieron en el trámite de la aprobación inicial fue la de suelo urbano zona residencial mixta para ser posteriormente modificada. Dichas parcelas contarían con todos los servicios urbanos municipales preceptivos para ser consideradas como solar. Además dos de las fincas resultantes obtuvieron licencia de obra para la construcción de

sendas viviendas unifamiliares. Se subraya el hecho de que se ha materializado un uso al amparo de licencia diferente del uso industrial propuesto para el sector.

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4.

Objeto, descripción y justificación. La modificación puntual nº 4 propone la clasificación de varias parcelas como Suelo Urbano Consolidado. Estas parcelas se ubican a ambos lados de la carretera de Navahermosa.

Se alega que estas parcelas están en la misma situación urbanística que otras parcelas adyacentes que sí han sido clasificadas como Suelo Urbano Consolidado. Sobre estas fincas se levantan varias edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar y pequeña industria, también anteriores a la fecha de exposición pública, en base a las Normas Subsidiarias y contando con la correspondiente licencia municipal de obras. Estas construcciones quedan dentro del suelo rústico y, en opinión del redactor, en situación de fuera de ordenación.

Por todo lo cual se hace necesario aplicar el mismo criterio urbanístico a todo el suelo que antes del periodo de exposición pública del POM se encontrase incluido dentro del perímetro catastral urbano y que presente un suficiente grado de edificación como para ser conceptualizado como consolidado.

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5.

Objeto, descripción y justificación. La modificación puntual nº 5 tiene dos objetivos: en primer lugar, la eliminación de una Unidad de Actuación para considerar los terrenos como Suelo Urbano Consolidado; en segundo lugar, la delimitación de un nuevo polígono de suelo urbanizable con la consiguiente reclasificación de suelo rústico.

Según el redactor de la propuesta de modificaciones puntuales, la actual UA 11 se planteaba con el objetivo de eliminar las instalaciones ganaderas existentes en su ámbito en la fecha de redacción del P.O.M, regularizar las alineaciones y crear una zona de protección junto al camino existente. Se alega que dicha unidad de actuación incluye parcelas se encontraban edificadas, que contaban con todos los servicios urbanos municipales en fecha anterior a la exposición pública del P.O.M. Por ello, se considera que deben considerarse dichas parcelas como solares aunque se tenga que establecer una nueva alineación para garantizar una anchura de 10 metros a la calle.

Para compensar la eliminación de esta unidad se propone la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Residencial cuya superficie igualará la de la UA eliminada, a la cual añadirá otra superficie de suelo rústico con el objeto de garantizar una banda de protección sobre el camino y garantizar, así el cumplimiento de los objetivos del TROLTAU y del POM.

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6.

Objeto, descripción y justificación. La modificación puntual nº 6 pretende la eliminación de la Unidad de Actuación nº 5 del POM para considerar su ámbito como Suelo Urbano Consolidado.

Según el redactor, esta área, que presentaba ausencia de estructura urbana, se urbanizó durante la tramitación del POM y dispone de viales pavimentados, servicio de agua potable de la red municipal, servicio de alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y servicio de telecomunicaciones. Los propietarios de los terrenos efectuaron una reserva y cesión de reservas de suelo al Ayuntamiento en una cuantía aproximada al 10% de la superficie total ordenada. Posteriormente el Ayuntamiento habría otorgado licencias de parcelación. En la actualidad algunos propietarios han edificado viviendas unifamiliares y *“alguno de los cuales ha obtenido incluso la preceptiva licencia municipal de obra. Por todos estos motivos y por la situación de irreversibilidad creada en el área descrita se hace necesario*

por parte del Ayuntamiento proceder en consecuencia a regularizar la situación urbanístico-edificatoria del área descrita. Para ello, dada la imposibilidad práctica de poder obtener las reservas de suelo que establece el artículo 31 del TRLOTAU, se propone acometer la presenta modificación puntual del P.O.M. mediante operación de legalización de todo lo existente, para lo cual se propone la eliminación de la UA-5 y la reducción del ámbito del Sector S-10 clasificando dichos terrenos como Suelo Urbano de ejecución directa con Ordenanza Residencial Adosada”.

En definitiva, esta modificación puntual plantea una operación de legalización consistente en la eliminación directamente la UA-5 y la reducción del ámbito del Sector S-10 para su reclasificación, en ambos casos, como suelo urbano consolidado de ejecución directa con ordenanza residencial adosada basándose en que:

- i. Durante la tramitación del POM se ejecutaron obras de urbanización para la dotación de los correspondientes servicios urbanísticos en los ámbitos citados, concediéndose después licencias de parcelación una vez hechas cesiones del 10% de la superficie total ordenada y licencias de obra en algún caso.
- ii. La imposibilidad práctica de obtención de las reservas de suelo que establece el art. 31 TRLOTAU.

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº7.

Objeto, descripción y justificación. La Modificación puntual nº 7 propone la división del sector de suelo urbanizable de uso industrial S-7 en otros dos sectores para facilitar su desarrollo urbanístico.

El sector se ubica junto a la carretera de Ventas con Peña Aguilera y cuenta con una superficie de 61.191 metros cuadrados. Soporta actualmente diversas edificaciones industriales cuyos propietarios necesitan y desean acometer el desarrollo urbanístico del sector. Otros propietarios incluidos en el sector no son partidarios de acometer a corto plazo las operaciones de equidistribución y urbanización del ámbito. Por ello, se plantea la división de este sector en otros dos, de forma que uno de ellos pueda desarrollarse de forma inmediata.

Se obtienen dos sectores de 33.460 m2 el S-7A y de 27.731 m2 el S-7B. Como consecuencia de la división, se rediseña el viario original y la ubicación de las entregas de suelo público *para dar respuesta a los contenidos del TRLOTAU en base a las nuevas necesidades de desarrollo propuestas.*

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1a), 36.2 B) TrLOTAU, 135.2 b) RP y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, informar la MODIFICACIONES PUNTUALES nº 2, 3, 4, 5, 6, y 7 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, promovido por el Ayuntamiento de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

Respecto al proyecto de modificación puntual nº2:

1.- La modificación puntual nº 2, que tiene como primer objeto la innovación consistente en alterar la clasificación de dos parcelas del ámbito delimitado en el POM con la denominación de UA-2, y por tanto pasar de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado dando dos razones: la primera que las parcelas ya contaban con servicios urbanísticos para ser consideradas solares y, la segunda, que una de las parcelas contaba con una edificación amparada en licencia municipal.

Ninguna de las dos razones apuntadas tiene capacidad para producir la innovación pretendida. Además la propuesta de modificación puntual no incorpora prueba que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 45.1.A).a) y disposición preliminar segunda, apartado 2.3, del TRLOTAU y 104.1 RP.

El hecho de que una de las parcelas cuente con licencia al amparo de la cual se construyó una vivienda unifamiliar no se cuestiona, ni que la misma cuente con determinados servicios para su funcionamiento. Sin embargo el POM ya conocía esta realidad y la clasificó como suelo urbano no consolidado. El Tribunal Supremo ha resuelto supuestos similares al de la presente modificación puntual relativa a parcelas adscritas a la clase de suelo urbano no consolidado con edificaciones preexistentes, pudiéndose citar la sentencia de fecha de 26 de octubre de 2006, (rec. 3218/2003) que recoge que: *“La mera circunstancia de que sobre unos terrenos se hayan levantado edificaciones no excluye, per se, la posibilidad de que en todo o en parte sean incluidos en esta categoría [se refiere al S.U.N.C.] pues deberán serlo cuando formen parte de una zona en la que, para hacer realidad la nueva ordenación urbanística, hayan de acometerse operaciones integrales de urbanización que prestarán los correspondientes servicios a toda ella y también, y por tanto, a los aprovechamientos ya materializados”* y la de 07 de diciembre de 2007 (recurso 382/2007) que desestima un recurso de casación interpuesto contra la sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana sobre aprobación definitiva de programa de actuación integrada que, a su vez, hace referencia a otras sentencias sobre la misma cuestión en los siguientes términos: *“la mera circunstancia de que un edificio colinde por una de sus fachadas con una vía completamente urbanizada no determina por sí sola que aquel suelo deba ser incluido en la categoría de suelo urbano consolidado por la edificación y no pueda serlo en la de suelo urbano no consolidado por la urbanización. En este punto conviene recordar la doctrina ya establecida por este Tribunal Supremo en sus sentencias de 31 de mayo de 2006 (dictada en el recurso de casación número 1835 de 2003), 26 de octubre del mismo año (casación 3218 de 2003) y 31 de enero de 2007 (casación 5534 de 2003), en las que hemos dicho, en esencia, que en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización han de incluirse, sin duda, los suelos que estén sometidos a operaciones integrales de urbanización; que el suelo urbano no consolidado por la urbanización sería, desde luego o en todo caso, aquel en el que se prevén actuaciones de urbanización que exceden de las meramente necesarias para que la parcela merezca la condición de solar; que la delimitación en el mismo plan general de una unidad de ejecución y la elección en él de un sistema de actuación es un dato expresivo, en principio y en tanto en cuanto no se combatan tales determinaciones, de que para el Plan es necesario llevar a cabo en este suelo un proceso de ejecución urbanística con toda la amplitud que le es propia, en la que se afronten los gastos de urbanización, las cesiones de terreno para dotaciones y, en consecuencia, la equidistribución de beneficios y cargas que todo ello conlleva; y que en el caso urbano de una ciudad es perfectamente posible que existan espacios que, aun mereciendo la clasificación de suelo urbano, necesiten someterse a un proceso de ejecución integral, es decir, a operaciones integrales de urbanización...”*

La inclusión de parte de las parcelas aludidas a que se refiere la propuesta de modificación puntual nº 2 dentro de una unidad de actuación y vista la información gráfica del ámbito se puede entender como un ejercicio de la potestad de planeamiento al proponer el redactor del POM una nueva ordenación (trazado de viales, localización de zonas verdes, previsión de servicios urbanos) y ser, por tanto, necesaria una urbanización de alcance integral.

Por otra parte, sólo se aporta información gráfica de la red de saneamiento y de abastecimiento, sin alusión alguna a la dotación del resto de servicios citados en el artículo 104.1 RP. No queda acreditada el cumplimiento de requisitos de urbanización y en la forma indicada en el artículo 45.1.A).a), disposición preliminar 2.3 del TRLOTAU y 104.1 RP.

Por todo ello, no se puede informar favorablemente la exclusión de las dos parcelas de la Unidad de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado.

2.- Respecto de la redelimitación y ampliación del ámbito de la UA-2, se produce en realidad una reclasificación de unos terrenos adscritos a la clase de suelo rústico de reserva a suelo urbano no consolidado previsto en el artículo 45.3.B) TRLOTAU, —que a su vez se remite al artículo 45.1.A).b) del TRLOTAU—. Sería necesario que la memoria justificativa de la modificación puntual hubiera acreditado la concurrencia de las condiciones en él señaladas: “b)

Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las Instrucciones Técnicas de Planeamiento”.

3.- Como se ha dicho con anterioridad en este informe la clasificación del suelo urbano tiene carácter reglado de forma que la concurrencia de los requisitos exigidos legalmente determina su clasificación como tal en alguna de las categorías y subcategorías, en su caso, previstas en el artículo 45 del TRLOTAU. Sin embargo, ni la memoria del proyecto justifica el cumplimiento de las condiciones transcritas anteriormente, ni la información gráfica que se aporta en la propuesta de modificación puntual permite deducir su concurrencia, por lo que no se puede informar favorablemente la ampliación de la Unidad de Actuación.

4.- No obstante, dado que ya se ha materializado una edificación que resulta incompatible con la ordenación propuesta por el POM, el Ayuntamiento podría proponer la modificación de la ordenación detallada incluyendo una distinta ubicación de la zona verde. El artículo 29 del RP establece que las unidades de actuación en suelo urbano pueden ser discontinuas y tienen la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional público por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

Respecto al proyecto de modificación puntual nº3:

1.- Según el plano de suelo vacante grafiado en la página 50 de la memoria informativa y justificativa del POM referido a la situación anterior, las parcelas a las que parece referirse la modificación puntual quedan fuera de los límites de suelo urbano, siendo procedente su consideración como suelo rústico con anterioridad a la aprobación del POM en el año 2008, en que se adscribieron a la clase de suelo urbanizable mediante su inclusión en el sector S-1. Se desconocen la parcelación y las licencias de obra a las que se refiere la modificación puntual de fechas 03.10.2001 y 16.01.2002.

2.- Desde luego la cesión de 736 metros para la obtención de suelo al efecto de la ejecución del sistema general correspondiente al distribuidor general de agua de la Mancomunidad del Torcón no transforma un suelo rústico en urbano directo. La propuesta de modificación puntual no justifica ni la dotación de servicios, ni su ejecución. Tampoco se aportan los planos de infraestructuras con su trazado, ni la justificación de su suficiencia en la forma señalada por los artículos 45.1.A).a) del TRLOTAU y 104.1 RP, ni la inserción de los mismos a la malla urbana a la fecha de aprobación del POM, quedando completamente desligados del entramado urbanístico existente. Respecto de este requisito, el de la inserción de los terrenos en la malla urbana, la doctrina del TS se puede resumir en el fundamento jurídico quinto de la STS de 19.10.2006 que literalmente dice: “

Estamos ya en condiciones de abordar el primero de los motivos de casación, en el que, como antes dijimos, lo que se entiende infringido es, realmente, la jurisprudencia que ha intentado definir que se entiende por inserción en la malla urbana. Recordemos, pues, esa jurisprudencia.

A) De las sentencias a tomar en consideración, que son algo más de sesenta, una buena mayoría se expresan en estos términos:

«la clasificación de suelo urbano exige, no simplemente que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir, sino también, y sobre ello es ilustrativo el propio artículo 21 del Reglamento de Planeamiento (RCL 1978, 1965) y la Exposición de Motivos de la Ley 19/1975, de 2 mayo (RCL 1975, 918) , de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, luego refundida con ésta en el texto aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 abril (RCL 1976, 1192) , que tales dotaciones las proporcionen los correspondientes servicios y que el suelo esté

insertado en la malla urbana, es decir, que exista una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente».

Esta última expresión, «que no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente», se repite, de modo idéntico o casi idéntico, en las sentencias siguientes, que identificamos por su fecha y por el número del recurso en que se dictaron: 30.10.1990 (apelación 1284/1989 [RJ 1990, 8336]); 25.09.1991 (apelación 665/1990 [RJ 1991, 7708]); 29.01.1992 (apelación 245/1987 [RJ 1992, 1241]); 26.10.1992 (apelación 8725/1990); 14.04.1993 (apelación 11086/1990); 23.11.1993 (apelación 1385/1990); 16.12.1993 (apelación 3401/1990 [RJ 1993, 9642]); 02.11.1994 (apelación 11281/1990); 28.11.1994 (casación 2037/1992); 07.03.1995 (apelación 2379/1991); 22.03.1995 (apelación 2393/1991 [RJ 1995, 2090]); 02.10.1995 (casación 445/1992); 05.03.1996 (casación 478/1992); 08.05.1996 (apelación 7152/1991); 22.05.1996 (apelación 7540/1991); 30.01.1997 (apelación 10648/1991); 06.05.1997 (apelación 11934/1991 [RJ 1997, 4051]); 17.06.1997 (apelación 10988/1991); 13.05.1998 (apelación 5283/1992); 26.05.1998 (apelación 5793/1992); 19.01.1999 (casación 4900/1994 [RJ 1999, 1078]); 27.04.1999 (casación 2408/1993); 07.06.1999 (apelación 3173/1992); 25.01.2000 (casación 5749/1993); 14.12.2001 (casación 7791/1997 [RJ 2001, 1796]); 02.04.2002 (casación 2534/1998 [RJ 2002, 3955]); 23.11.2004 (casación 5823/2000 [RJ 2005, 450]) y 28.09.2005 (casación 5151/2002 [RJ 2005, 8384]).

B) Otro buen número de sentencias se expresan según se transcribe a continuación:

«no es ni siquiera bastante para que un terreno sea clasificado como urbano que tenga los servicios requeridos legalmente, pues en todo caso es necesario que el terreno se encuentre en la malla urbana, o, lo que es lo mismo, que un terreno que se encuentra aislado de toda urbanización no merece la clasificación de urbano por más que ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos a pie de parcela, es decir, los tenga porque pasen por allí casualmente y no porque la acción urbanizadora haya llegado a su entorno».

Esas expresiones «aislado de toda urbanización», «casualmente», «no porque la acción urbanizadora haya llegado a su entorno», en esos términos o similares, todas ellas o sólo algunas, pueden verse en las sentencias de 18.12.1997 (casación 1645/1992 [RJ 1998, 286]); 13.05.1998 (apelación 5283/1992 [RJ 1998, 3844]); 04.02.1999 (casación 2400/1992 [RJ 1999, 672]); 04.07.2001 (casación 7400/1996 [RJ 2001, 6423]); 27.07.2001 (casación 8876/1996 [RJ 2001, 6880]); 14.12.2001 (casación 7791/1997 [RJ 2002, 1796]); 02.04.2002 (casación 2534/1998 [RJ 2002, 3955]) y 23.11.2004 (casación 5823/2000 [RJ 2005, 450]). Y

3.- El artículo 91 del TRLOTAU establece que no se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación de Suelo Urbano y, en suelo urbanizable, mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Asimismo, establece que quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. El artículo 89 del TRLOTAU establece que es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los artículos 90 y 91.

Según consta en la memoria de la modificación puntual, la parcelación se realizó en el año 2001, previamente a la entrada en vigor del POM y posteriormente a la entrada en vigor del TRLOTAU.

Por todo lo expuesto, no se puede informar favorablemente la propuesta de modificación puntual nº 3.

Respecto al proyecto de modificación puntual nº4:

1.- Las parcelas a las que se refiere la presente modificación puntual nº4 quedan clasificadas como suelo rústico según el plano de suelo vacante que se contiene en la página 50 de la memoria informativa y justificativa del POM referido a la situación anterior y que delimita el suelo urbano, encontrándose incluso la práctica totalidad del suelo urbano colindante incluido en el POM en situación de vacante. Se desconoce en estas condiciones fuera del suelo urbano el otorgamiento de las licencias de obra.

De los planos de infraestructuras aportados con la modificación puntual se deduce que las parcelas afectadas por la modificación están dotadas de abastecimiento, pero carecen de saneamiento, y nada se dice respecto del resto de servicios y por tanto, no se pueden entender insertas en la malla urbana. No se acredita en el proyecto ni la dotación de servicios conforme al artículo 45.1.A.a) del TRLOTAU, 104.1 RP ni la inserción de los mismos en la malla urbana.

2.- Por otra parte la disposición preliminar del TRLOTAU, en su apartado 2.3, establece los criterios para considerar una unidad de suelo como solar; entre ellas contar con acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. Así mismo establece que "no pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

Por todo lo expuesto, no se puede informar favorablemente la propuesta de modificación puntual nº 4.

Respecto al proyecto de modificación puntual nº 5:

1.- Respecto de la clasificación del suelo, son aplicables los argumentos expuestos en el caso de la propuesta de modificación puntual nº 2: *que la delimitación en el mismo plan general de una unidad de ejecución y la elección en él de un sistema de actuación es un dato expresivo, en principio y en tanto en cuanto no se combatan tales determinaciones, de que para el Plan es necesario llevar a cabo en este suelo un proceso de ejecución urbanística con toda la amplitud que le es propia, en la que se afronten los gastos de urbanización, las cesiones de terreno para dotaciones y, en consecuencia, la equidistribución de beneficios y cargas que todo ello conlleva.* No se considera, por tanto, justificada la pretensión de clasificar los terrenos como Suelo Urbano Consolidado. Por otra parte, lo que el proyecto de modificación puntual plantea además de lo expuesto en la innovación en el uso ganadero a residencial con el consiguiente incremento de valor.

2.- En cuanto a la creación de un sector nuevo, no se considera válida la justificación de interés público ofrecida en el proyecto de modificación puntual para motivar esta innovación puesto que ninguna relación de compensación vincula la reducción de superficie de suelo urbano no consolidado incluida en los ámbitos a que se refiere el artículo 45.3.B) del TRLOTAU con la consiguiente aparición de un nuevo sector de suelo urbanizable mediante reclasificación de suelo rústico de reserva. La clasificación de suelo urbano, como se sabe, tiene carácter reglado y depende de hechos físicos, de forma que en caso de que hubieran concurrido los presupuestos que conllevan la reclasificación de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado de los terrenos incluidos en la UA-11, no habría obligación alguna de reclasificar suelo rústico de reserva a suelo urbanizable. La reclasificación de suelo rústico de reserva a urbanizable es manifestación del ejercicio de una potestad discrecional de planeamiento. No obstante, hay que tener en cuenta además que a fecha de hoy no se ha desarrollado ningún ámbito ni de suelo urbano no consolidado ni de urbanizable de los previstos en el POM (aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en 2008, por lo que tal innecesidad se configura como límite a las reclasificaciones de suelo rústico, vulnerándose los artículos 10.a) TRLS 2008 que establece que la ordenación territorial y urbanística debe atribuir un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, *"al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural"* y 6 TRLOTAU y 106.2 RP; junto con el 24.1.c) del TRLOTAU y 19.3 RP.

No se puede informar favorablemente el proyecto de modificación puntual nº 5.

Respecto al proyecto de modificación puntual nº6:

El proyecto de modificación puntual remitido pone de manifiesto que bajo la vigencia de la LOTAU y durante el tiempo de tramitación del POM se han ejecutado obras de urbanización para la dotación de servicios urbanísticos en determinados ámbitos sin que las mismas parezca que resulten amparadas por cualquiera de los instrumentos urbanísticos previstos en la propia LOTAU. Precisamente si la realidad física era la de unas obras de urbanización ejecutadas sin la legitimación correspondiente, la inclusión de tales ámbitos en el POM, en un caso, como unidad de actuación en suelo urbano no consolidado prevista en el artículo 45.3.B) del TRLOTAU y, en otro, como un sector de suelo urbanizable conforme al artículo 24.1.c) TRLOTAU, en función de las características físicas de ambos, tiene la finalidad de proceder a su regularización conforme mandaba el art. 39.5 TRLOTAU en la redacción dada por el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004, vigente en la fecha de aprobación del POM de Menasalbas (29.09.2008) que establecía que *“La innovación de los planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.”* Además el art. 120.3 RP, tercer párrafo, establece que *“La regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios.”*

Por otra parte el artículo 91 del TRLOTAU establece que no se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación de Suelo Urbano y, en suelo urbanizable, mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Asimismo, establece que quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

Según consta en la memoria de la modificación puntual, la parcelación se realizó en el año 2001, previamente a la entrada en vigor del POM y posteriormente a la entrada en vigor de la LOTAU (1998). El artículo 89 del TRLOTAU establece que es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los artículos 90 y 91.

El proyecto remitido infringe al menos lo dispuesto en los artículos 39.5, 31.1, 51.1.1.2.d) y 99 del TRLOTAU y 16.1.a) TRLS 2008 y 120.3 RP

El artículo 29 del Reglamento de Planeamiento establece que *las Unidades de Actuación podrán ser discontinuas en suelo urbano*, y además delimitadas con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional público por el procedimiento de equidistribución que corresponda. Se apunta esta posibilidad como posible mecanismo de legalización de la urbanización de la UA-5.

Por todo lo dicho anteriormente, no se puede informar favorablemente la propuesta de modificación puntual nº 6. Se considera inexcusable la elaboración de un PAU, la previsión de las cesiones de suelo para dotaciones y zonas verdes establecidas en el TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento y la tramitación adecuada a la innovación de la ordenación que se precisa y al procedimiento de legalización que supone.

Respecto al proyecto de modificación puntual nº 7:

El proyecto de modificación puntual que se informa produce la división en dos del sector S-7, resultado el S-7A y S-7B, justificándose en favorecer su desarrollo urbanístico. No obstante y la vista de que la ordenación resultante reflejada en los planos del proyecto de modificación puntual se limita a trazar una línea de separación entre los sectores resultantes sin alteración alguna de las cesiones de suelo dotacional, procede apuntar que la misma no puede quedar así porque cada sector ha de dar cumplimiento en su interior a las entregas de suelo dotacional

de zona verde y equipamiento conforme a lo previsto en el artículo 31.1.c) del TRLOTAU y 22.3 del RP.

El cumplimiento de lo dispuesto en los preceptos citados provocará en el S-7B la aplicación de lo dispuesto en el artículo 39.3 TRLOTAU con las especialidades siguientes que exigen, en cuanto al cumplimiento de las materiales su acreditación en la memoria justificativa del documento:

Al procedimiento ordinario de modificación deben añadirse dos especialidades que lo cualifican y que son la intervención de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo por aplicación de los artículos 39.3 TRLOTAU, 120.5 RP y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha con carácter previo al dictamen del Consejo Consultivo y de éste por aplicación de los artículos 39.3 TRLOTAU en su último inciso, 120.5 RP y 54.9.e) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de modificación correspondiente mediante informe y dictamen respectivamente preceptivo y habilitante, debiendo producirse éste último en el momento inmediatamente anterior a la adopción de la decisión final del mismo por el órgano competente, ..." (Dictamen 65/2000).

En cuanto al contenido del dictamen ha sido el propio Consejo el que, por ejemplo en el dictamen 153/2010, de 29 de julio, ha acotado su intervención en este tipo de expedientes en los siguientes términos: " ..., *debiendo significarse que el pronunciamiento de este Consejo al respecto se circunscribe exclusivamente, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 54.9.e) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, y 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 39 del TRLOTAU a la innovación de zonas verdes que contempla el expediente remitido con respecto a las previstas en el planeamiento vigente, y no así a aquellos otros aspectos que derivan de la modificación, los cuales habrán de ser tenidos en cuenta por el órgano competente para proceder a su aprobación definitiva.*"

Del contenido de los preceptos citados y conforme a la doctrina reiterada expuesta en los dictámenes en la materia resulta que la finalidad del dictamen del Consejo Consultivo consiste en someter el proyecto de modificación en lo que afecta a las zonas verdes o espacios libres a control jurídico en sus vertientes formal y material, fundándose los dictámenes del Consejo Consultivo en el del Consejo de Estado número 333/1992, de 01 de octubre, 554/1992, de 07 de julio y 773/1993, de 17 de junio y que recogió que su función se extiende "a la verificación de si concurren los requisitos de competencia y procedimiento y a si la modificación proyectada responde a una exigencia de interés público que justifique la incorporación al planeamiento de la referida modificación." En línea con el Consejo de Estado, la doctrina del Consejo Consultivo se ha concretado en los siguientes términos, plasmados a modo de ejemplo en el dictamen número 37/2010: "*La intervención del Consejo en este tipo de expedientes habrá de centrarse, según se ha venido expresando de modo reiterado en numerosos pronunciamientos, en la verificación de si concurren los requisitos de competencia y procedimiento y en si la modificación proyectada responde a una exigencia de interés público que justifique la incorporación al planeamiento de la referida modificación, de tal forma que las alteraciones de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previstos sólo pueden ser aceptadas cuando respondan a razones de interés general debidamente justificadas.*" En los fundamentos de otros dictámenes se completa la vertiente material del control de la siguiente forma: "*En definitiva, al órgano consultivo le corresponde controlar, como garante, si concurre el interés público que justifique, en cada caso, la modificación del uso o zonificación de zonas verdes o espacios públicos previstos, velando al tiempo por el respeto de los estándares mínimos de calidad urbana que resulten de preceptiva observancia.*" (Dictamen 67/2009).

En cuanto a la primera de ellas, la garantía formal, el Consejo Consultivo ha manifestado que "*la peculiaridad de dicho procedimiento de modificación de los planes, dirigida a obtener una mayor tutela de la legalidad y de los intereses generales afectados por la modificación, conlleva la necesidad de extremar el rigor en la tramitación de los expedientes ...*" (dictamen 72/1997) y

“... en primer lugar, la garantía adjetiva que supone la observancia estricta del procedimiento ...” (Dictamen 73/1997) examen formal o procedimental se centra en determinar si resultan ajustados a Derecho

- i. la competencia de las Administraciones y órganos intervinientes y,
- ii. así como la regularidad de los trámites seguidos hasta su evacuación.

En cuanto a la segunda, la relativa a la legalidad material, el dictamen del Consejo Consultivo se centrará en verificar las siguientes cuestiones que deberán justificarse en la Memoria del documento, debiendo figurar la justificación de estos extremos en el expediente remitido al Consejo:

- i. El cumplimiento de los estándares mínimos de preceptiva observancia conforme a lo establecido en cada caso en los artículos 24 y 31 TRLOTAU y 22 del RP.
- ii. Que quedan garantizados “*las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos*” conforme señala en el artículo 120.5 RP remitiendo este concepto jurídico indeterminado a la concreción del artículo 24.2 RP puesto que como tiene declarado también el Consejo Consultivo siguiendo a la jurisprudencia (STS 23.09.1992) “*no sólo tiene relevancia la extensión, sino también la situación*”, pudiéndose añadir el resto de características en atención a la función que cumplen.
- iii. La innovación que se produce en las zonas verdes y espacios libres responde a razones de interés público o general debidamente justificados de carácter real y no ficticio y de mayor intensidad para prevalecer sobre el mantenimiento de la zona verde por tener mayor relevancia (Memoria Consejo Consultivo 2005), que deberá ser apreciado atendiendo a las circunstancias concretas de cada expediente.

Por tanto, para poder emitir el informe requerido se deberá dar cumplimiento a esto último en el propio documento apreciándose, no obstante, la concurrencia de un interés público justificativo de la innovación a la vista de la doctrina que para usos industriales ya tiene establecido el Consejo Consultivo (CC 39/2004).

Por tanto, respecto a este proyecto de modificación puntual se requiere al Ayuntamiento en cuanto su promotor al amparo del artículo 34 TRLOTAU que complete la ordenación de los sectores teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 31.1.c) TRLOTAU y 22.3 RP en cuanto a la distribución de reservas de suelo dotacional público en ambos sectores porque la ordenación remitida incumple esta determinación.

2.4. BARGAS. EXPTE. 025/11 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN LOS TERRENOS SITUADOS EN LOS PARAJES LOS BARRUELOS, EL TRIBUTILLO, LOS LLANOS Y EL CHIVERO PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

A las 11.05 horas por el ponente se expone el cuarto apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

1.-ANTECEDENTES.

El municipio de Bargas cuenta con unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 28 de mayo de 1996.

En lo que respecta al régimen del suelo rústico, las actuales NNSS se encuentran en suspenso, siendo de aplicación el planeamiento anterior de 28 de noviembre de 1988.

Actualmente se está redactando el Plan de Ordenación Municipal (P.O.M.), que se encuentra en fase de tramitación como documento de avance.

El Ayuntamiento de Bargas pretende modificar su planeamiento municipal con la finalidad exclusiva de establecer, dentro del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (en adelante, SRNUP) existente, las siguientes categorías y subcategorías:

a) Dentro de la subcategoría de SRNUP ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, se distingue la subcategoría de SRNUP ambiental.

b) Dentro de la subcategoría de SRNUP de protección estructural, se distingue la subcategoría de SRNUEP estructural extractivo.

El ámbito afectado por la modificación abarca los parajes denominados Los Barruelos, El Tributillo, Los Llanos y El Chivero, delimitado al Norte con el término municipal de Recas, al Sur con SRNUP de Bargas, al oeste con el término de Camarenilla y al este con el de Yuncillos.

La propuesta de modificación se justifica en la voluntad de posibilitar la legalización de determinadas actividades extractivas dentro del ámbito antes señalado. Actualmente se encuentra en tramitación el POM. La iniciativa de modificar las NNSS se debe a la conveniencia de acortar los plazos de tramitación y dar cobertura legal a las actividades existentes, que no cuentan con referencia normativa que acote su expansión.

2.-TRAMITACIÓN

Se recibe con fecha 22.03.2011 y número de registro de entrada 518405 el oficio del día 15 anterior, acompañado de propuesta de modificación puntual de las normas subsidiarias y los siguientes documentos:

- Informe de concertación interadministrativa de los Servicios de Evaluación Ambiental, de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, del Servicio de Espacios Protegidos y Biodiversidad de fecha 09.06.2011 (Informe preceptivo y vinculante en aplicación de la Ley 4/2007, de 8 de marzo de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha).
- Acuerdo de la Comisión de Patrimonio Histórico de fecha 26.05.2011.

El ayuntamiento remite oficio, fechado el 15 de marzo de 2011, y documento de avance a partir del cual se realizarán las consultas con las Administraciones y entidades representativas de los colectivos ciudadanos afectados, cuyo resultado se reflejará en el expediente en orden a la redacción del documento técnico que con posterioridad se tramite.

De conformidad con lo establecido en el artículo 36 del TRLOTAU y al objeto de preparar el trámite de concertación interadministrativa que tendrá lugar una vez concluida la redacción técnica, se remite documentación técnica interesando recabar informe que proceda.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1a) y 36.1 TrLOTAU, y 5 y 134RP y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, informar la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS EN LOS TERRENOS SITUADOS EN LOS PARAJES LOS BARRUELOS, EL TRIBUTILLO, LOS LLANOS Y EL CHIVERO, promovido por el Ayuntamiento de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES

1.- En cuanto a la ordenación:

1. La modificación puntual debe diferenciar todas las subcategorías que procedan dentro de la actual delimitación vigente del suelo rústico no urbanizable de especial protección. Se hará estudio comprensivo de todos los valores, potencialidades para su aprovechamiento y afecciones que obligan a incluir los terrenos en las diferentes subcategorías de SRNUP.

La adscripción de los terrenos a cada una de las subcategorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección tendrá en cuenta lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de RSR y, en particular, se graficarán las áreas señaladas en cada uno de los informes

sectoriales incorporados al expediente y los pendientes de obtener que se indican en el presente.

2. La diferenciación de las subcategorías del SRNUP se hará extensiva a todo el suelo categorizado como tal por el planeamiento urbanístico que esté vigente.
3. De conformidad con lo dispuesto en el art. 12 RSR en SRNUP solo podrán llevarse a cabo los usos, actos y actividades que estén expresamente permitidos por el planeamiento territorial, urbanístico y por la legislación sectorial por resultar compatibles con la mejor conservación de las características y valores del régimen de especial protección. Por tanto, las normas urbanísticas establecerán expresamente los actos de uso del suelo que se permiten en cada una de las subcategorías.
4. En cuanto al régimen de usos y sin perjuicio de las consideraciones que se puedan formular una vez se presente la documentación completa para el informe previsto en el art. 135.2.b) del RP, la ordenación propuesta debe respetar todas las prohibiciones y limitaciones expresadas en los distintos informes sectoriales incorporados al expediente y los pendientes con la justificación motivada de aquellos que se permitan expresamente en la memoria justificativa. En cualquier caso se advierte que la finalidad del proyecto de modificación expresada en el documento de avance que se informa no se corresponde con la cita de los usos permitidos relacionados en la página 23 del documento.

La previsión de usos industriales deberá justificarse por el cumplimiento de los requisitos regulados en el art. 23 RSR, y entre ellos, la inexistencia de suelo calificado para uso industrial.

En SRNUP Natural no se considera que los usos residenciales, actividades industriales y las instalaciones para uso recreativo deban estar permitidas en terrenos con este valor medioambiental y en muchos casos con altos riesgos naturales por materia de incendios forestales. Así, se considera que en este tipo de suelos únicamente deberá permitirse la edificación de construcciones que estén asociadas a actividades del sector primario (ganadería, caza, explotación forestal,...) y vinculadas a superficies suficientes para construir una explotación viable desde el punto de vista de las diferentes normas aplicables.

En SRNUP estructural-agrícola debe tenerse en cuenta que los terrenos comprendidos dentro de la Zona Regable deben ser compatibles en el planeamiento municipal con el aprovechamiento agrícola de regadío. La autorización de otros usos no agrarios incompatibles con el regadío compete al órgano de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha que ostente en ese momento las competencias, que en su caso debe resolver el cambio de destino de las parcelas para queda exceptuadas del Plan de Transformación de la zona regable.

En SRNUP estructural-extractivo se establecerán las siguientes condiciones de uso, según informe:

- *Las explotaciones que se lleven a cabo en la zona se realizarán de forma consecutiva a las ya existentes, garantizando así la mínima afección a los valores naturales del entorno.*
- *Dichas zonas se alejarán como mínimo 100 metros de las zonas donde esté presente la vegetación natural, evitando así la afección a la misma y del dominio público hidráulico.*
- *Para minimizar el impacto visual sobre el paisaje se coordinará los trabajos de extracción y los de restauración en las canteras, considerándose adecuado la división de la explotación en cuarteles, no pudiendo explotar el siguiente hasta que no quede restaurado totalmente el anterior.*
- *No se podrá explotar por debajo del nivel freático, debiendo estar el nivel base de tracción a 1 metro como mínimo del nivel freático.*

- *Tras la restauración de los terrenos explotados y durante un mínimo de 3 años no se permitirá la explotación cinegética de los mismos, con el fin de mejorar la población de conejos en los mismos.*

En SRNUP ambiental se establecerán expresamente los usos permitidos. No se permiten los aprovechamientos extractivos en SRNUP ambiental, en aplicación de las determinaciones de aplicación directa del artículo 16 del RSR.

5. En cuanto a la legalización de actividades ya implantadas se estará a lo dispuesto en el capítulo V del título VII (garantías y protección de la ordenación territorial y urbanística) del TRLOTAU según las consideraciones señaladas en el apartado anterior.

Las actividades extractivas deberán incluir en su memoria técnica (o proyecto de legalización si fuera el caso) un Plan de Restauración. Este es requisito imprescindible y previo a la concesión de licencia o autorización de la actividad extractiva, sancionada con la nulidad, según STS 17-5-99, RJ 4148.

Se recuerda que en ningún caso podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales así como las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de tales ilegales, en aplicación del artículo 179.2 del TRLOTAU y 87 del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU.

2.- En cuanto a la documentación presentada:

- La memoria justificativa deberá detallar las razones de interés público que motiven la adscripción de los terrenos a cada una de las categorías y subcategorías de la clase de suelo rústico teniendo en cuenta los informes sectoriales que obran en el expediente y el carácter reglado de la potestad de planeamiento en los ámbitos de suelo rústico no urbanizable de especial protección. Igualmente se justificará y motivará adecuadamente el régimen de usos permitido en cada subcategoría teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 9 RSR y la mejor protección de los valores concurrentes.
- Tanto la documentación literal como la gráfica deberá cumplir con lo dispuesto en el art. 30 y 39 TRLOTAU al objeto de someterse a información pública conforme al art. 36.2 TRLOTAU y 135.1.a) RP.
- La documentación gráfica incluirá todo el suelo actualmente categorizado como SRNUP según el planeamiento vigente aplicable en la actualidad.
- Las normas urbanísticas deberán establecer cuales son los usos expresamente permitidos en cada una de las subcategorías.

3.- En cuanto a los informes sectoriales pendientes:

- Se deberá solicitar informe al órgano competente en materia de energía al efecto de determinar la banda de protección necesaria para las líneas eléctricas.
- Se deberá solicitar informe a la Administración titular de las infraestructuras de carreteras y ferrocarriles.
- Se deberá aportar informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas a efectos de la correcta adscripción de los terrenos a la subcategoría de SRNUPa DPH.
- Se deberá aportar la Evaluación Ambiental del proyecto de modificación puntual.
- La tramitación de los expedientes de legalización se atenderá a lo establecido en el artículo 178 y siguientes del TRLOTAU.

2.5. YEPES. EXPTE. 019/11 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE YEPES.

A las 11.10 horas por el ponente se expone el quinto apartado del punto segundo del orden del día según el informe elaborado por el Servicio de Planeamiento.

1.- ANTECEDENTES

Planeamiento urbanístico vigente: POM aprobado por CPU el 17/03/2006 y publicado en el DOCM nº 96 de fecha 09/05/2006.

Población: 5212 habitantes (INE 2010).

Situación: el ámbito de esta Modificación puntual está delimitado por el que actualmente ocupa la Unidad UA-16 de suelo clasificado como urbano no consolidado de uso global industrial, llamada “Colonia Iberia”, y también referida como ZOU-8. Está situada al oeste del casco urbano de Yepes, y definida gráficamente en el plano “ORD 02.01-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL” del POM vigente. Geográficamente, el marco de la modificación puntual propuesta queda delimitado: al oeste, por la vía de ferrocarril Zaragoza-Madrid-Alicante y la vía pecuaria Colada de Casablanca, limitando a su vez con el término municipal de Aranjuez; al norte, por la carretera nacional N-400; al este, por la carretera a Villasequilla TO-2123; y al sur, por la parcela nº 101, 93 y 95 del polígono 7 del catastro de rústica de Yepes.

Objeto: Según lo previsto en el documento correspondiente a la Memoria, la Modificación Puntual sometida a informe pretende adecuar el ámbito de actuación correspondiente a la UA-16 del POM vigente a la realidad existente, siguiendo cuatro líneas:

- Redelimitación de la unidad UA-16 “Colonia Iberia”, ampliando el ámbito de suelo urbano no consolidado.
- Reubicación de las zonas verdes previstas en el POM vigente.
- Minoración de los estándares públicos de calidad urbana mediante previsión equivalente de dotaciones privadas (Art. 31.2 TRLOTAU).
- Modificación de la calificación urbanística y en consecuencia de las Ordenanzas específicas.

2.- TRAMITACIÓN

Según documentación aportada, la presente Modificación Puntual ha sido sometida a información pública mediante los siguientes anuncios:

- DOCM nº 61, de 29 de marzo de 2011.
- Diario “La Tribuna de Toledo”, de 31 de marzo de 2011.

Consta Certificado del resultado de la realización de dicho trámite y de la no presentación de alegaciones, firmado por su secretaria-interventora, con fecha 02/05/2011.

No se acredita la realización del trámite de aprobación inicial.

En cuanto al trámite de concertación interadministrativa, se han evacuado los siguientes informes sectoriales:

1. Delegación Prov. de Agricultura y Medio Ambiente (Servicio de Desarrollo Rural): Limita con la Colada de Casablanca, de 12m de ancho, no se esperan afecciones sobre la citada vía pecuaria, ya que está dentro de la franja de protección del FFCC. Deberá clasificarse como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección ambiental, así como su franja de protección. En cuanto a la Protección de suelos y aguas subterráneas, emisiones a la atmósfera y generación de residuos, se estará a lo dispuesto en la Autorización Ambiental Integrada y su posterior modificación. Es necesaria la concesión administrativa de la CHT

para la reutilización de las aguas depuradas para el riego de las zonas verdes. El Servicio de Espacios Protegidos y biodiversidad establece que siempre y cuando no se lleve a cabo ninguna modificación o actuación en los terrenos colindantes al este, dada la existencia de especies vegetales protegidas por la ley 9/99 no se espera afección y se considera que la afección del proyecto es compatible con el medio.

2. Delegación Prov. de Industria, Energía y Medio Ambiente: Resolución de 29/04/2011, de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Toledo, sobre la Evaluación Ambiental, según la cual es ambientalmente viable y no es necesario someter la modificación puntual al procedimiento reglado de EA, siempre y cuando se recojan los condicionantes establecidos en esta resolución.
3. Dirección General del Agua (Agencia del Agua de CM):
 - 3.1. Abastecimiento (Servicio Regional de Infraestructura Hidráulica): No tiene competencias, al abastecerse mediante pozos, la competencia es de la CHT. La red de abastecimiento de agua es una red privativa procedente de captación de agua subterránea mediante pozos. La Agencia del Agua de CM no tiene competencias ni gestiona el servicio del sistema de abastecimiento de agua potable en Yepes, integrado en la Mancomunidad del río Algodor.
 - 3.2. Saneamiento (Informe sobre capacidad de depuración en Yepes): El Ayuntamiento necesita instalar una estación depuradora de aguas residuales para completar sus sistemas de saneamiento. El saneamiento es privativo de la Colonia Iberia, con conducción de aguas residuales a **fosa séptica**. Según el informe, en la Documentación de la MP no se recoge si el desarrollo de la UA tendrá consecuencias sobre los caudales a conducir a la EDAR de Yepes.
4. Mancomunidad de Agua competente: 12/05/2011.- Informe de la Mancomunidad de aguas "Río Algodor", que expone que la modificación puntual de referencia no precisa abastecimiento de agua mediante la red de esta mancomunidad, por lo que da su conformidad.
5. ADIF: 12/05/2011. No se contemplan actuaciones que afecten directamente a la infraestructura del FFCC, más allá de las futuras actuaciones que se pudiesen realizar en las zonas de dominio público y protección del FFCC, para las que se atenderá a lo estipulado en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y el Reglamento RD 2387/2004 que la desarrolla.
6. Delegación Prov. de Educación, Ciencia y Cultura (Comisión Provincial de Patrimonio Histórico): 14/04/2011.- Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo, donde se autoriza la modificación puntual nº3 de Yepes por no tener afección al Patrimonio Histórico.
7. Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura (en materia de educación): No afecta a las materias que están dentro de su competencia.
8. Municipios colindantes (Aranjuez): El ámbito de la modificación puntual limita al oeste con el término municipal de Aranjuez, con suelo clasificado como no urbanizable especialmente protegido según el Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez vigente, por LIC "Vegas y Cuestas y Páramos del Sureste de Madrid. Que incorpora la ZEPA "Carrizales y Sotos de Aranjuez", de elevado interés faunístico, florístico y geomorfológico.

No se acredita la evacuación de los siguientes informes preceptivos:

1. Confederación Hidrográfica del Tajo: En cuanto a abastecimiento, por realizarse mediante pozos y ser el saneamiento a fosa séptica y en cuanto a afecciones a cauces.
2. Ministerio de Fomento (afección a carreteras y ruido): por afección a la carretera N-400.
3. Diputación Provincial de Toledo (afección a carreteras y ruido): por afección a la carretera TO-2113.
4. Delegación Prov. de Salud y Bienestar Social: en materia de accesibilidad.
5. Entidad competente en materia de Bienestar Social.

6. Compañía competente para el suministro eléctrico.

Asimismo, se requiere informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla -La Mancha por mandato del art. 120.5 RP, al comportar la innovación propuesta una calificación diferente de zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos.

La Comisión de Concertación Interadministrativa , examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1a) y 36.1 del TRLOTAU, 135.2 RPTTrLOTAU y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha, informar la MODIFICACIÓN PUNTUAL N º3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE YEPES, promovido por el Ayuntamiento, de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES:

1.- En cuanto a la documentación de ordenación:

- Respecto a la carretera autonómica TO-2123, deberá adaptarse la presente modificación puntual a la Disposición Final Primera, punto tres del TRLOTAU (Decreto legislativo 1/2010 de 18 de mayo), la cual modifica la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha, y establece que cuando los terrenos considerados de dominio público de carreteras, así como sus zonas de servidumbre, formen parte de los desarrollos previstos en los planes, deberán calificarse como SSGG de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso su obtención. La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación. Deberá reflejarse todo esto en los planos de ordenación, marcando claramente las líneas correspondientes a cada zona. Si hubiese edificaciones afectadas en situación de “fuera de ordenación” deberá establecerse el régimen aplicable a las mismas.
- Respecto a la carretera nacional N-400 los terrenos de dominio público y servidumbre se clasificarán en todo caso como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras conforme a lo establecido en el artículo 4.c) y la Disposición Adicional Segunda letra b del RSR. Se deberán marcar en la documentación gráfica las líneas de protección, servidumbre y límite de edificación. Del mismo modo, deberá tenerse en cuenta la Disposición Adicional Segunda, punto a, del Reglamento de Suelo Rústico, acerca de las la zona de dominio público y servidumbre del FFCC.
- Deberá clasificarse como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Ambiental los terrenos correspondientes a la vía pecuaria Colada de Casablanca de 12m de anchura así como su franja de protección conforme a lo establecido en el artículo 5.1.a) RSR.
- Deberá justificarse la exclusión del ámbito en de la parcela 5 polígono 7 ubicada en el límite este, colindante con la carretera TO-2123, contradiciendo lo expuesto en la página 85 de la Memoria de la Modificación Puntual, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 28.2 por remisión del artículo 29, ambos del RP.
- Se calculará el aprovechamiento tipo del ámbito de actuación de acuerdo con lo establecido en los artículos 71 del TRLOTAU, 31 y 32 del RP y, dado que se proponen usos globales con rendimientos económicos diferentes de los actualmente previstos, deberán establecerse coeficientes de ponderación de acuerdo con lo establecido en los artículos 72 del TRLOTAU y 34 del RP, o justificarse que el rendimiento económico es el mismo. El POM, en el Anexo: “Fichas de Unidades Urbanísticas y SSGG”, establece

en la página 3, unos coeficientes correctores para el cálculo del Aprovechamiento Tipo: 1,00 u.a./m² para uso Residencial Unifamiliar, y 0.8 u.a./m² para uso Industrial.

- Deberá justificarse la cesión de suelo urbanizado correspondiente al 10% que se propone, en base a lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª TRLOTAU.
- Los aprovechamientos lucrativos resultantes de multiplicar las edificabilidades netas establecidas en cada ordenanza por las superficies netas de suelo correspondientes a cada uso pormenorizado generan una edificabilidad bruta y aprovechamiento tipo mayor al fijado en la Modificación Puntual (estos valores quedan reflejados en la columna 3ª de las tablas resumen anteriores). Deberán revisarse los cálculos de manera que las cifras coincidan pues repercuten en el cálculo del estándar dotacional de plazas de aparcamiento y la cesión del suelo urbanizado correspondiente al porcentaje del aprovechamiento tipo para participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación.
- En la Memoria de la Modificación Puntual aparece una errata: en la ficha urbanística propuesta aparece un coeficiente de densidad edificatoria en la UA de 0.20 viv/Ha, y en otra tabla siguiente comparativa de parámetros aparece 0.90 viv/Ha. Aclarar esto.
- Se deberá adaptar el coeficiente de densidad residencial establecido a la modificación operada por la ley 2/2009 de 14 de mayo de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, la cual sustituye el coeficiente de densidad residencial por el de densidad poblacional (habitantes/Ha previstos por el planeamiento), calculando los habitantes a razón de 3hab por cada 100m² edificables residenciales. No obstante, este índice se establece obligatoriamente en unidades de actuación con uso global o pormenorizado residencial, para dimensionamiento de servicios y dotaciones, que no es el caso que nos ocupa. En la Modificación Puntual el uso residencial no aparece como uso global o pormenorizado, sino como uso compatible con el industrial y terciario.
- Según el art. 21.5 RP, las plazas de aparcamiento públicas se calcularán a razón de 1 plaza por cada 400 m² de uso industrial, terciario o dotacional, y las plazas privadas se establecerán para cada uso pormenorizado, y se preverá como mínimo un número de plazas igual o superior al de las plazas públicas. Hay un déficit en esta dotación que deberá complementarse.
- Se diferenciarán las determinaciones correspondientes a la OE y la OD, también en la documentación gráfica, identificándolas expresamente, distinguiendo dichas determinaciones en base al art. 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento conforme al artículo 30.1ª TRLOTAU.
- Al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado se debe establecer la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme a la OE (art. 24.2.a TRLOTAU).
- Se aportará toda la documentación precisa en función de lo establecido en el art. 40 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, tanto en soporte escrito y gráfico, como en informático.
- Al tratarse de una innovación del planeamiento se aportará el documento de refundición correspondiente en el que se refleje las nuevas determinaciones y las que queden en vigor a fin de reemplazar la antigua documentación conforme al art. 39.9 TRLOTAU y completando la documentación con arreglo al art. 121 RP. La documentación gráfica respetará los criterios establecidos en el POM vigente y tendrá

como mínimo la misma calidad de representación y cantidad de información que los planos a los que sustituye (hay planos cuyo texto no es legible).

- Se deberá establecer el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, art. 24.2.d TRLOTAU y 44.9 RP.
- Se deberán especificar las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías conforme exige el artículo 39.4 del TRLOTAU y 120.2 del Reglamento de Planeamiento por la superficie que se reclasifica.
- Se incluirá un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto que supone para las Haciendas Públicas la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, tal y como establece el artículo 15.4 del R.D.L. 2/2008, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y 30.3ª TRLOTAU.
- Las Ordenanzas establecidas deberán incluir lo establecido en el punto 2.1.8 “Normas Urbanísticas” y en el Título V “REGULACIÓN DEL SUELO URBANO” de la Norma Técnica de Planeamiento (Decreto 178/2010 de 01/07/2010). En cuanto a los usos, se deberán definir el uso mayoritario, los usos compatibles y los prohibidos (la Ordenanza 10-B no los define). Los “usos permitidos”, que se establecen en las ordenanzas de esta Modificación Puntual, se deben incluir dentro de uno de estos grupos. En cuanto a las plazas de aparcamiento privadas deberán establecer lo previsto en el TRLOTAU y RP. Se deberá suprimir de las Ordenanzas el apartado “Forma de actuación”, que será siempre mediante PAU. La Ordenanza 10-C debe incluir como uso compatible el residencial y establecer una edificabilidad neta residencial que no supere a la correspondiente al uso terciario.
- Se deberá hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efecto de notificaciones a los interesados, en cumplimiento de la Disposición Adicional novena del Texto Refundido de la Ley del suelo, Real Decreto legislativo 2/2008 de 20 de junio, que modifica la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

2.- En cuanto a los informes sectoriales:

- Se aportará informe del Ministerio de Fomento y de la Diputación Provincial de Toledo sobre afección a las carreteras de su competencia con arreglo a la solicitud deducida.
- No parece que las modificaciones propuestas impliquen incremento de demanda a efectos de obtener el informe previsto en el artículo 24.5 TRLA de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas de recursos hídricos porque aunque hay ampliación de la delimitación del ámbito para incorporar fundamentalmente la planta de almacenamiento de carbón se produce una reducción significativa de aprovechamientos. No obstante se incorporará el informe de la Confederación Hidrográfica conforme a la solicitud que consta en el expediente sobre la concesión administrativa de aguas subterráneas y de vertidos a fosa séptica.
- Se obtendrá el informe de Bienestar Social, y entidad competente respecto a las materias de su competencia.

- Se obtendrá el informe de la compañía de suministro eléctrico.

3.- En cuanto al expediente administrativo:

- Se deberá certificar por el Ayuntamiento que no existen bienes de otras Administraciones Públicas sujetos a legislación sectorial afectados por la ordenación de la Modificación Puntual distintos de aquellas a los que se ha solicitado informe.
- Se deberá incorporar al expediente por parte del Ayuntamiento la publicación a que hace referencia el artículo 157.1 RP en el Boletín Oficial de la Provincial de los documentos con contenido normativo del POM incluyendo la ficha de la UA-16 de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local al tener carácter normativo con arreglo al artículo 40,43 y 44.5 RP.

4.- En cuanto a la modificación de zonas verdes:

Al procedimiento ordinario de modificación deben añadirse dos especialidades que lo cualifican y que son la intervención de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo por aplicación de los artículos 39.3 TRLOTAU, 120.5 RP y 9.1.j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha con carácter previo al dictamen del Consejo Consultivo y de éste por aplicación de los artículos 39.3 TRLOTAU en su último inciso, 120.5 RP y 54.9.e) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de modificación correspondiente mediante informe y dictamen respectivamente preceptivo y habilitante, debiendo producirse éste último en el momento inmediatamente anterior a la adopción de la decisión final del mismo por el órgano competente, ..." (Dictamen 65/2000).

En cuanto al contenido del dictamen ha sido el propio Consejo el que, por ejemplo en el dictamen 153/2010, de 29 de julio, ha acotado su intervención en este tipo de expedientes en los siguientes términos: " ..., *debiendo significarse que el pronunciamiento de este Consejo al respecto se circunscribe exclusivamente, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 54.9.e) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, y 120.5 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 39 del TRLOTAU a la innovación de zonas verdes que contempla el expediente remitido con respecto a las previstas en el planeamiento vigente, y no así a aquellos otros aspectos que derivan de la modificación, los cuales habrán de ser tenidos en cuenta por el órgano competente para proceder a su aprobación definitiva.*"

Finalidad, en abstracto, del dictamen del Consejo Consultivo. Del contenido de los preceptos citados y conforme a la doctrina reiterada expuesta en los dictámenes en la materia resulta que la finalidad del dictamen del Consejo Consultivo consiste en someter el proyecto de modificación en lo que afecta a las zonas verdes o espacios libres a control jurídico en sus vertientes formal y material, fundándose los dictámenes del Consejo Consultivo en el del Consejo de Estado número 333/1992, de 01 de octubre, 554/1992, de 07 de julio y 773/1993, de 17 de junio y que recogió que su función se extiende "*a la verificación de si concurren los requisitos de competencia y procedimiento y a si la modificación proyectada responde a una exigencia de interés público que justifique la incorporación al planeamiento de la referida modificación.*" En línea con el Consejo de Estado, la doctrina del Consejo Consultivo se ha concretado en los siguientes términos, plasmados a modo de ejemplo en el dictamen número 37/2010: "*La intervención del Consejo en este tipo de expedientes habrá de centrarse, según se ha venido expresando de modo reiterado en numerosos pronunciamientos, en la verificación de si concurren los requisitos de competencia y procedimiento y en si la modificación proyectada responde a una exigencia de interés público que justifique la incorporación al planeamiento de la referida modificación, de tal forma que las alteraciones de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previstos sólo pueden ser aceptadas cuando respondan a razones de interés*

general debidamente justificadas.” En los fundamentos de otros dictámenes se completa la vertiente material del control de la siguiente forma: *“En definitiva, al órgano consultivo le corresponde controlar, como garante, si concurre el interés público que justifique, en cada caso, la modificación del uso o zonificación de zonas verdes o espacios públicos previstos, velando al tiempo por el respeto de los estándares mínimos de calidad urbana que resulten de preceptiva observancia.”* (Dictamen 67/2009).

En cuanto a la primera de ellas, la garantía formal, el Consejo Consultivo ha manifestado que *“la peculiaridad de dicho procedimiento de modificación de los planes, dirigida a obtener una mayor tutela de la legalidad y de los intereses generales afectados por la modificación, conlleva la necesidad de extremar el rigor en la tramitación de los expedientes ...”* (dictamen 72/1997) y *“... en primer lugar, la garantía adjetiva que supone la observancia estricta del procedimiento ...”* (Dictamen 73/1997) examen formal o procedimental se centra en determinar si resultan ajustados a Derecho

- iii. la competencia de las Administraciones y órganos intervinientes y,
- iv. así como la regularidad de los trámites seguidos hasta su evacuación.

En cuanto a la segunda, la relativa a la legalidad material, el dictamen del Consejo Consultivo se centrará en verificar las siguientes cuestiones que deberán justificarse en la Memoria del documento, debiendo figurar la justificación de estos extremos en el expediente remitido al Consejo:

- iv. El cumplimiento de los estándares mínimos de preceptiva observancia conforme a lo establecido en cada caso en los artículos 24 y 31 TRLOTAU y 21 a 25 del RP.
- v. Que quedan garantizados *“las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos”* conforme señala en el artículo 120.5 RP remitiendo este concepto jurídico indeterminado a la concreción del artículo 24.2 RP puesto que como tiene declarado también el Consejo Consultivo siguiendo a la jurisprudencia (STS 23.09.1992) *“no sólo tiene relevancia la extensión, sino también la situación”*, pudiéndose añadir el resto de características en atención a la función que cumplen.
- vi. La innovación que se produce en las zonas verdes y espacios libres responde a razones de interés público o general debidamente justificados de carácter real y no ficticio y de mayor intensidad para prevalecer sobre el mantenimiento de la zona verde por tener mayor relevancia (Memoria Consejo Consultivo 2005), que deberá ser apreciado atendiendo a las circunstancias concretas de cada expediente.

Análisis en concreto de la finalidad del dictamen del Consejo Consultivo al presente expediente:

a) Examen de aspectos formales: El Excmo Ayuntamiento de Yepes promueve conforme al artículo 34 TRLOTAU una modificación puntual del POM aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 17 de marzo de 2006 centrada en la unidad de actuación UA-16 denominada Colonia Iberia y que con arreglo al art. 39.1 TRLOTAU deberá ser establecida por el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones; lo que remite a los artículos 36 y 37 TRLOTAU y 135 y 136 RP.

Hasta la fecha se ha realizado el trámite de información pública del artículo 36.2.A) TRLOTAU y 135.2.b) RP anunciada mediante la publicación de edictos en el DOCM número 61 de fecha 29 de marzo de 2011 y en el periódico La Tribuna de Toledo de fecha 31 de marzo de 2011, aportándose certificado de realización del mismo sin alegaciones fechado el 02 de mayo de 2011.

Igualmente se han pedido y obtenido en su caso los informes sectoriales que obran en el expediente.

Al afectar el proyecto de modificación puntual a zonas verdes el procedimiento ordinario de tramitación se cualifica en la forma indicada más arriba. No se formulan objeciones hasta el trámite realizado.

b) Examen de la legalidad material: En primer lugar, en cuanto al cumplimiento de los estándares mínimos, el proyecto de modificación puntual pretende operar en la UA-16 de suelo urbano no consolidado de uso industrial su ampliación para incluir en su delimitación los terrenos que forman físicamente y originalmente parte la fábrica. Fruto de la citada ampliación se recalculan las cesiones de espacio libre y zona verde conforme al artículo 21.4.B) RP que exige el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zona verde y se hace uso de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 21.4 RP. El cumplimiento de este requisito se pone de manifiesto en el cuadro de estándares mínimos de calidad urbana inserto en este informe y al que nos remitimos. No se formulan objeciones.

Como especialidad añadida a este expediente el Excmo Ayuntamiento interesa la aplicación del artículo 31.2 TRLOTAU y 25 RP justificándolo en la página 24 de la memoria en los siguientes términos: *“Para ajustar las superficies de dotaciones mínimas del 15% previstas en el citado art. 31, y dada la realidad del aislamiento del complejo industrial, que se encuentra en su mayor parte urbanizado y ocupado por edificaciones e instalaciones, nos vemos obligados a procurar y solicitar la reducción al 50% las dotaciones públicas, siguiendo el pautado del apartado 2 del referido precepto y del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, donde se establecen las reducciones de las dotaciones y estándares de calidad urbana mínimos, así como los requisitos para que excepcionalmente puedan autorizarse.”*

El artículo 31.2 TRLOTAU establece que *“Mediante resolución motivada de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los límites fijados en el número anterior podrán modularse [...] y minorarse para todos los Municipios siempre que se trate de sectores autónomos cuyo destino sea [...] el de complejos industriales o terciarios aislados, siempre que queden provistos de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes. La modulación de los límites en ningún caso podrá suponer una disminución de reservas dotacionales públicas superior al 50%.”*

Si bien aparece justificado en la memoria tanto el carácter de complejo industrial aislado en el propio plano de clasificación de suelo de POM que revela el cumplimiento de este requisito y la compensación con superficies privadas de la minoración de estándares dotacionales de carácter público, la excepción a lo dispuesto en el art. 31.1 TRLOTAU, 21.4.B) y 21.5 RP viene circunscrita tanto en el art. 31.2 TRLOTAU como en el 25 RP rubricado *“Excepciones a las dotaciones mínimas”* invocados por el Ayuntamiento a sectores de suelo urbanizable con la expresión *“... siempre que se trate de sectores autónomos cuyo destino sea [...] el de complejos industriales o terciarios aislados ...”* y tratándose el ámbito de una unidad de actuación de suelo urbano no consolidado, la UA-16 del POM, junto con el carácter restrictivo de la interpretación que corresponde a las excepciones; impiden aplicar la minoración interesada debiendo prever todas las superficies dotacionales de sistemas locales y aparcamientos con carácter público a excepción en este último caso de las privadas correspondientes.

En segundo lugar, el plano de propuesta de ordenación y calificación justifica el cumplimiento de las superficies computables a efectos del artículo 24.1 RP, sin que se aprecie vulneración de cualquiera de las letras del art. 24.2 RP; por lo que no se hace observación alguna respecto de este requisito.

Y en último lugar en cuanto a las razones de interés público en que se funda la modificación planteada ya recogimos en la descripción del objeto del proyecto de modificación que el mismo comprende una redelimitación, ampliándola, de la UA-16 para solucionar un problema de funcionalidad de la actividad industrial al incluir un conjunto de instalaciones vinculadas a la factoría como la planta para almacenamiento de cielo abierto de carbón, instalaciones ferroviarias, planta de morteros especiales y unidad logística de distribución y la re zonificación

de las zonas verdes previstas originalmente al tiempo que se recalculan a consecuencia del incremento de la superficie de SUNC añadida a la UA primitiva.

Actualmente en el vértice noroeste del ámbito el POM califica unas parcelas de sistema local de zona verde donde en realidad hay en funcionamiento un hotel con restaurante al servicio de la carretera y una vivienda en perfecto estado, pretendiendo la modificación puntual alterar su calificación para ajustarla a los usos existentes creando una zona terciaria desplazando la zona verde a las parcelas colindantes situadas entre aquéllas y las propias de la factoría atribuyéndola carácter privado. Al mismo tiempo se agranda la otra parcela de zona verde manteniendo su carácter público aunque se califica en su interior una parcela para dotacional privado de 2.802 m² y otra pequeña parcela de uso industrial.

En un asunto similar de ampliación de industria el dictamen del Consejo Consultivo 39/2004 recogió que *“Nada puede objetarse, en principio, a una modificación del planeamiento que permita la ampliación de una empresa si la misma no conlleva lesión de otros intereses públicos, y a ello, desde la perspectiva del contraste de la modificación proyectada con la legalidad que define los intereses públicos concurrentes,...”*; por lo que se considera cumplida esta tercera exigencia material. Igualmente se considera debidamente justificado el interés público conforme se contiene en la memoria de la modificación de la parcela de zona verde en que actualmente se localiza el hotel restaurante.

2.6. CASARRUBIOS DEL MONTE. EXPTE. 248/06 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UAR-12, PROMOVIDO POR “LONTANA SURESTE”.

A las 11.15 el ponente de la Comisión procede a la exposición del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, relativo al sexto apartado del punto dos del orden del día:

1.- ANTECEDENTES

Población: 5.193 habitantes en 2010, según el INE.

Planeamiento municipal vigente: R.NN.SS .91.Tipo b, con fecha de aprobación el 5 de abril de 1.994.

Objeto: El presente Programa de Actuación Urbanizadora tiene como finalidad el desarrollo de una unidad de actuación UAR-12, de nueva creación. Los terrenos prácticamente en su totalidad (salvo 554,68 m² de suelo rústico) están clasificados como suelo urbano, dentro de la Zona B de ensanche de las NN.SS. vigentes, sin ordenación detallada definida en las mismas.

Redactor: Joaquín López Fernández. Arquitecto.

Superficie: 70.694,93 m².

Situación: Los terrenos objeto de la actuación se sitúan al noreste del núcleo urbano principal de Casarrubios del Monte. Linda por el suroeste, sur y sureste con el Camino del Caño del Monte, Avenida San Juan de Dios y Calle Cordel de Hormigos respectivamente.

Afecciones:

Vías pecuarias: CORDEL DE HORMIGOS

Sistema: Gestión Indirecta.

2.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para informe según el artículo 122 y 38.3 del TRLOTAU, teniendo carácter preceptivo y vinculante. En cuanto a la tramitación administrativa, se han cumplimentado las siguientes fases:

Información Pública:

Publicación D.O.C.M. nº: 02-05-2006.

Publicación diario “LA RAZON”: 05-05-2006

Resultado: Ninguna alternativa técnica en competencia.

Plicas:

Acto de apertura:

13-06-2006.

Resultado del acto:

Una única plica

Aprobación inicial:

Se aporta certificado municipal de fecha 18 de agosto de 2006 en el que se certifica que en sesión plenaria de 15 de junio de 2006 se aprobó inicialmente el PERI incluido en el PAU.

El PAU ha sido **objeto de dos requerimientos** por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (17 de septiembre 2007 y 24 de noviembre 2008) para que se completara la documentación y se subsanaran deficiencias, **sin que hasta la fecha se haya recibido documentación en respuesta a dichos requerimientos**.

Respecto a la fase de concertación Interadministrativa constan en el expediente los siguientes **informes sectoriales**:

	FECHA	OBSERVACIONES
Consejería de Cultura Delegación Provincial	10/06/08	Informe sobre afecciones al Patrimonio Histórico en el que se concluye que se debe realizar un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico para evaluar la viabilidad/compatibilidad y medidas correctoras.
Consejería Ordenación del Territorio y Vivienda Delegación Provincial	17/09/07	Requerimiento para completar y subsanar el expediente
	24/11/08	Requerimiento para completar y subsanar el expediente
Ayuntamiento de Casarrubios del Monte	12/06/06	Certificado en el que se dice " <i>que se ha presentado una única proposición jurídico-económica, suscrita por la empresa LONTANA SURESTE, S.L.</i> "

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La alternativa técnica está conformada por un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y un Anteproyecto de Urbanización:

A) PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA.

Se trata de un PERI de mejora ya que está definiendo una **Unidad de Actuación no prevista en las NN.SS. vigentes**. Igualmente **redelimita la línea divisoria del suelo urbano y rústico** incorporando a la actuación 554,68 m² de suelo rústico, un 0,78% del total de la UA.

La ordenación propuesta pretende adaptarse a la ordenación prevista en la UA definida en la documentación del POM en tramitación, según se dice "*se ha tenido en cuenta la ordenación del avance del Plan de Ordenación aprobado por el Ayuntamiento*". Sin embargo no se corresponde exactamente y difiere en varias cuestiones como la edificabilidad asignada, la disposición de los suelos con destino a dotaciones públicas y la definición de los viales de borde.

La mencionada ordenación, si tenemos en cuenta el trazado de viales y conexiones, podría estar justificada en el contexto de la ordenación del POM por su relación con el resto de ámbitos de desarrollo. Sin embargo, como desarrollo de las NN.SS vigentes **no quedan**

justificadas ciertas determinaciones como la delimitación elegida, ni la manera de resolver las conexiones con el suelo consolidado, e incumplen los preceptos legales que fijan los requisitos de delimitación del ámbito.

En cualquier caso no se puede entender la tramitación de este PAU como desarrollo de una UA del POM en tramitación en virtud de lo previsto en el artículo 53.2 RPLOTAU, por lo que deberían incluirse todas las justificaciones correspondientes a un PERI de Mejora en ejecución de las NN.SS. vigentes.

Determinaciones de la Ordenación Estructural

Clasificación del suelo	Urbano no consolidado
Uso global	No se define
Superficie del ámbito de actuación	70.694,93m ² .
Aprovechamiento Tipo:	No se define
Densidad de vivienda	No se define

Estándares mínimos de calidad urbana y zonificación

		TRLOTAU-RP-NNSS	UAR-12
Superficie total			70.694,93 m ²
- Viarios y aparcamiento		-	18.692,35 m ²
- Sistema general espacios libres			14,50 m²(1)
- Sistema general viario		----	7.964,67 m²(2)
- Total dotaciones			10.633,82 m ² (3)
- Servicios		-	77,13 m ²
- Parcela lucrativa residencial		41.278,52 m ²	41.278,52 m ² (4)
- Cesión Ayto. particip. plusvalías		4.127,85 m ²	3.445,36 m² suelo
- Edificabilidad lucrativa			25.151,17 m ² (5)
- Equipamiento		20% Edif.resid = 6.026,66	5.030,23 m²(6)
- Zonas Verdes		10% sup. ordenada – SGs	5.589,09 m²(7)
Aparcamiento	Público	126	179
	Privada	126	No se justifica
	p.m.r	1/50 o fracción = 4	3

- (1) No justifica la cuantía de la reserva de sistemas generales de espacios libres.
- (2) Las NN.SS. no prevén el sistema general viario señalado.
- (3) En el PERI se suma la superficie correspondiente a zona verde de sistemas locales, equipamientos locales y sistema general de espacios libres, y se le califica como EQUIPAMIENTO.
- (4) En el PERI se diferencian 6.824,26 m² de suelo residencial que denominan *consolidado*. Esta superficie se descuenta a todos los efectos de la superficie total.
- (5) Aplicando el coef. de edificabilidad de la ordenanza serían 30.133,32 m²_c
- (6) En el PERI no se considera la edificabilidad de las parcelas que llaman *consolidadas*.
- (7) Descuenta de la superficie total, además de lo que consideran sistemas generales, el suelo residencial que denominan *consolidado*.

En cuanto a la **normativa urbanística** se definen ordenanzas particulares de RED VIARIA, EQUIPAMIENTO PÚBLICO, INFRAESTRUCTURAS URBANAS y de la ZONA RESIDENCIAL. Para la RESIDENCIAL se dice que *se regirá esta zona por la Ordenanza ensanche de las Normas Subsidiarias*. Se menciona que *se admite la "Ordenación unifamiliar tumbada"* con una serie de condiciones. Se fijan una serie de condiciones de volumen:

Coeficiente de edificabilidad 0,73 m²/m²
El número de vivienda será el que señala el plano de ordenación

No computa el aprovechamiento bajo cubierta
No computan los garajes de una planta
No computan las plantas de sótano y semisótano

Existe contradicción entre la ordenanza de las NN.SS. a la que remite y los parámetros propuestos. Además falta la definición de ciertos parámetros necesarios, según lo previsto en el artículo 46 RPLOTAU.

B) ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Se presenta Anteproyecto de Urbanización para el PAU que plantea las siguientes redes de infraestructuras:

- Red viaria
- Red de saneamiento, diferenciando fecales y pluviales.
- Red de abastecimiento de agua potable.
- Red energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telefonía.
- Mobiliario urbano y jardinería.

Se hace una descripción muy escueta de las diferentes redes, que apenas permitiría determinar el coste total. De hecho en el propio anteproyecto de urbanización no se incluye ningún presupuesto o estimación de gastos.

4.- PLICA CERRADA

A) PROPUESTA DE CONVENIO:

Se han redactado, según el artículo 110.4.2 del TRLOTAU, los siguientes compromisos, plazos, garantías y penalizaciones:

Plazos:

- Seis meses para presentar proyecto de urbanización desde firma de convenio.
- Cuatro meses para presentar proyecto de reparcelación desde aprobación proyecto urbanización.
- Comienzo obras en tres meses desde aprobación proyecto urbanización.
- Ejecución obras en 24 meses desde comienzo.

Garantía:

- 7% del coste previsto de la urbanización.
- Prevén que el propietario que opte por el pago en metálico de las cuotas de urbanización avale el pago por un importe del 7%.

Penalizaciones: En caso de incumplimiento del urbanizador el Ayto. podrá optar por la resolución de la adjudicación del PAU.

B) PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 115 del TRLOTAU, la **cuenta de gastos** con el IVA incluido (habría que actualizar con la tasa actual), asciende a:

- Ejecución material, presup. contrata 4.299.468,38 €.
- Total Honorarios: 58.986,00 €
- Total tasas, impuestos y publicaciones: 14.290,00 €.

- Gastos conservación:	42.994,68 €.
- Gastos de gestión	60.000,00 €
- Beneficio urbanizador 6%	268.544,34 €
TOTAL GASTOS	4.744.283,41 €

La modalidad de retribución propuesta contempla el pago en especie con un coeficiente de canje de 0,5020. En su defecto el pago se haría mediante cuotas de urbanización (67,11 € por m² aportado).

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1a), 38.3 y 122 del TRLOTAU, y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, informar el PAU, PERI Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UAR-12, PROMOVIDO POR LONTANA SURESTE, S.L con carácter DESFAVORABLE, en atención a las siguientes CONSIDERACIONES:

1.- En cuanto a la alternativa técnica:

- a) La documentación que conforma el PERI es muy escasa e insuficiente, faltan determinaciones importantes por definir, tanto de ordenación estructural como de ordenación detallada, y no se justifican en gran parte las que sí se definen. Se deberían completar las determinaciones de la ordenación y con la documentación previstas en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en los artículos 90 a 96.
- b) Se excluyen del ámbito a los efectos del cumplimiento de las obligaciones de los propietarios la superficie de tres parcelas, por el hecho de incluir alguna edificación y considerarlas *consolidadas*. No se acredita en ningún momento dicha consolidación, pero a la vista de la escasa documentación nada apunta a que puedan considerarse de esa manera. Para esa superficie se debería prever el mismo régimen que para el resto de las incluidas en la delimitación, por lo que se deberían corregir todos los parámetros afectados.
- c) No se justifica la delimitación de la UA definida. Sería difícilmente justificable como desarrollo de las NN.SS. vigentes, ya que se establecen unas conexiones con el suelo consolidado inadecuadas, además de incluir viales de borde no completos, incumpliendo lo previsto en los artículos 28 y 29 RPLOTAU.
- d) No se justifica la cuantificación de la reserva propuesta para Sistema General de Espacios Libres. En cualquier caso esta reserva deberá calificarse de esa manera, no pudiéndose unir a la cesión de zonas verdes locales para que en aplicación del artículo 21.4 RPLOTAU pase a destinarse a otros equipamientos.
- e) Se considera como sistema general viario uno de los viales definidos en la ordenación, sin que puedan tener tal consideración al no venir definidos así en las NN.SS. vigentes, ni estar justificado que respondan a la definición de *sistema general* prevista en la Disposición Preliminar del TRLOTAU.
- f) La ordenanza para las parcelas residenciales remite en principio a la *ordenanza de ensanche* de las NN.SS., aunque luego define algunos parámetros contradictorios con ella. Se deberá completar con los parámetros que faltan de entre los previstos en el artículo 46 RPLOTAU. No son admisibles las observaciones que se hacen sobre que no computan ni el aprovechamiento bajocubierta ni los garajes en planta baja.

- g) No se tiene en cuenta la presencia del Cordel de Hormigos en el límite este de la actuación. Sería necesario el informe favorable del organismo competente en materia de vías pecuarias, en el cual se mostrara conformidad con el correcto tratamiento y, en su caso, deslinde del dominio público pecuario.
- h) Igualmente el anteproyecto de urbanización está falto de definición, por lo que no se llega la nivel mínimo exigido por el artículo 110.4.1.b).1) para que se pueda determinar su coste total. No se incluye en el mismo presupuesto o memoria en la que se valoren las obras de urbanización.

2.- En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- a) Se deberá acreditar que se ha practicado el aviso del edicto de información pública a la totalidad de los titulares catastrales.
- b) Al prever la actuación más de 100 viviendas sería necesario solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, de acuerdo con el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- c) Deberá incluirse en el expediente administrativo certificado haciendo constar que no existen otros organismos afectados distintos de los que se ha solicitado informe.
- d) No se incluye en el expediente administrativo la contestación del Ayuntamiento a las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública.
- e) Se debería incluir en el expediente administrativo certificado municipal en el que se haga ver que el sistema actual de abastecimiento de agua y saneamiento municipal tiene capacidad suficiente para atender las demandas que esta unidad de actuación, junto con otras en tramitación, requieren.

2.7. BARGAS. EXPTE. 248/06 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-18.2, DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BARGAS PARA USO RESIDENCIAL PROMOVIDO POR “NARVAEZ 13, SL”.

A las 11.20 el ponente de la Comisión procede a la exposición del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, relativo al séptimo apartado del punto dos del orden del día:

1.-ANTECEDENTES.

Población: 9.332 hab.

Objeto: Organizar la actividad de ejecución de unos terrenos actualmente clasificados como Suelo Urbano para uso industrial a través de la delimitación de una Unidad de Actuación denominada UA-18.2, colindante con la unidad UA-18 de uso residencial de las NNSS vigentes, para el desarrollo y ejecución de 32 viviendas. De estos terrenos quedan excluidos los correspondientes a la Cooperativa Agrícola San Esteban, que mantienen la adscripción a la clase de Suelo Urbano calificados para uso Industrial.

Superficie: 10.747,11 m².

Situación: El terreno objeto del PAU se encuentra situado en el extremo noroeste del propio suelo urbano. Limita al norte con SSGG de zona verde definido en las NNSS, al este con la UA-18, al oeste con la C/Real, y al sur con suelo urbano consolidado.

Sistema: Gestión Indirecta.

2.-TRAMITACIÓN

El expediente se informa según lo previsto en los artículos. 10.1 b), 10.6 y 38.3 y 122 del Texto Refundido de la LOTAU, teniendo carácter preceptivo y vinculante. Se acredita la realización de los siguientes trámites administrativos:

1.- Información Pública:

Publicación D.O.C.M. nº 116:	18/06/2010
Publicación diario "El día de Toledo":	24/06/2010
Resultado de la información pública:	13/09/2010 No se han presentado alegaciones ni alternativas técnicas en competencia

2.- Plicas:

Acto de apertura de plicas:
Resultado del acto:

No consta

3.- Aprobación inicial:

No consta

Presentan:

- Programa de Actuación Urbanizadora, de fecha enero 2008, que incluye Plan Especial de Reforma Interior con Modificación Puntual de las NNSS y Proyecto de Urbanización de la UA 18.2 redactado por el arquitecto José Germán Marcos Rubinat
- Proyecto de Urbanización de enero de 2008, "Ampliación Calle Real" que incluye obras de infraestructuras y servicios exteriores a la UA 18.2, redactado por el mismo arquitecto.

Ambos documentos presenta diligencia del Secretario del Ayuntamiento de haber sido sometidos a información pública.

4.- En referencia al trámite de Concertación Interadministrativa se aportan los siguientes informes sectoriales:

1. Delegación Prov. Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente. (Evaluación ambiental): Resolución de 03/04/2009, sobre la EIA del exp UA-18.2 : Resolución de 02/04/2009 sobre la Evaluación Ambiental del Plan UA-18.2. Ambientalmente viable, y establece que no es necesario someter el Plan a Evaluación Ambiental, siempre que se realice conforme a la prescripciones dadas.
2. Aguas de Castilla-La Mancha:
 - 2.1.1. Abastecimiento: 23/06/2010.- Informe de Infraestructuras del Agua de CM, que establece la necesidad de que los ayuntamientos establezcan prioridades entre los desarrollos que han planteado y que están tramitando, debido a que el caudal total solicitado por todos los municipios que integran el Sistema de Picadas, es superior al asignado por el Sistema de Picadas a la provincia de Toledo.
 - 2.1.2. Saneamiento: 17/08/2010.-Informe de Infraestructuras del agua de Castilla la Mancha sobre capacidad de depuración en Bargas: "El Ayuntamiento de Bargas, en cumplimiento de los objetivos marcados en el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales..., necesita instalar una estación depuradora de aguas residuales para completar sus sistemas de saneamiento". Según la Resolución de no sometimiento a Evaluación Ambiental de fecha 02/04/2009, la actuación quedará condicionada a la puesta en funcionamiento de la EDAR conjunta de Bargas, Olías, Magán, Mocejón, Villaseca y Cabañas.
3. Dirección General de Carreteras de la Consejería de OT y V.: Informe de fecha 25/06/2010 de la Dirección General de Carreteras, que indica que la carretera de titularidad autonómica que pudiera verse afectada es la CM-4006a (Travesía) con categoría de Red local. Por otro lado se declara que no hay carreteras en proyecto afectadas.
4. Delegación Prov. de Educación , Ciencia y Cultura. (Afección al Patrimonio Arqueológico): 03/08/2010.- Informe FAVORABLE.

5. Entidad competente en materia de Bienestar Social: 25/08/2010.- Informe de Accesibilidad de COCEMFE. Según dice el informe no hay relación entre la documentación escrita y gráfica. Se explica que las aceras deben tener un ancho de paso mínimo, descontando mobiliario urbano de 1.50m de ancho, lo cual no se cumple por ejemplo en la C/ Real. Indica dimensiones de los vados a disponer, y recomienda optar por vados longitudinales.
6. Consejería de Salud y Bienestar Social (Servicio de Salud pública): 04/08/2010.- Informe del jefe de servicio de salud pública, donde se hacen indicaciones desde el punto de vista estrictamente sanitario.
7. Delegación Prov. De la Consejería de Educación y Ciencia: 30/04/2010.- Informe FAVORABLE.
8. Ministerio de Industria, Energía y Medio Ambiente. (Necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas): 11/05/2010.- Informe de la DG para la sociedad de la Información y las Telecomunicaciones. Informa que no tienen información a medio/ largo plazo que pueda ser sensible para la realización del PAU.

3.-ALTERNATIVA TÉCNICA

La alternativa técnica consta de Plan Especial de Reforma Interior con Modificación Puntual de las NNSS y Proyecto de Urbanización de la UA 18.2

Plan Especial de Reforma Interior

El Plan Especial de Reforma Interior de Mejora que se presenta a informe pretende:

- modificar la calificación de una zona de Suelo Urbano consolidado por las NNSS vigentes, de uso actual industrial, como uso residencial.
- Modificar la tipología inicialmente prevista en las NNSS de vivienda unifamiliar a vivienda multifamiliar.

La modificación se fundamenta en la mejora que se produce al eliminar Suelo Industrial del casco urbano, completando la trama urbana con un uso residencial más acorde con el entorno. No obstante excluye de la unidad los terrenos correspondientes a la Cooperativa Agrícola San Esteban, que siguen calificados con uso Industrial.

Se indica en la Memoria del documento “Modificación Puntual de las NNSS”, página 21, que la cesión a los Patrimonios Públicos del Suelo es superior al 10% del aprovechamiento lucrativo, y que se ejecuta a cargo de la presente unidad, la urbanización del vial de acceso C/Real.

Según la Memoria, la ordenación propuesta se ajusta al trazado viario previsto en las NNSS, y a la ordenación de las calles del entorno urbano actual ejecutadas en las unidades colindantes. Los criterios básicos de ordenación mantienen la tipología prevista en las NNSS de Ensanche de Casco, completando los espacios dotacionales preceptivos con la cesión de SSGG de espacios libres debida al incremento de población generado por la actuación.

4.- CARÁCTER DEL INFORME DE LA COMISIÓN DE CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

El presente informe se emite de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.a) y 10.6 del TRLOTAU y del artículo 11 de Decreto 235/2010 de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha.

Puesto que se trata de un PERI de Mejora con modificación de la Ordenación Estructural, que forma parte de un Programa de Actuación Urbanizadora, el procedimiento a seguir conforme a lo previsto en el art. 38 TRLOTAU es el regulado en los artículos 120 y siguientes del mismo texto, debiendo aportar la documentación legalmente establecida conforme a la legislación vigente, siendo necesaria la Aprobación inicial del expediente por el Ayuntamiento en Pleno después del trámite de información pública y previamente al informe vinculante correspondiente al art. 38.3 TRLOTAU.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1b), 38.3 y 122 del TRLOTAU, y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la retroacción de las actuaciones para la repetición del trámite de información pública del PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA 18.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BARGAS, PARA USO RESIDENCIAL promovido por "NARVAÉZ 13, S.L.", debiendo corregir la documentación técnica y administrativa remitida con anterioridad a la repetición del mismo de acuerdo con las siguientes OBSERVACIONES:

1.- En cuanto a la ordenación:

- La Unidad de Actuación UA 18.2 se incluye en un ámbito perfectamente definido en el plano nº 3 de ordenación de casco de las NNSS por ser una zona de Suelo Urbano Consolidado de uso industrial diferenciada del resto. Linda al este con la UA-18 de suelo urbano no consolidado de uso global residencial, al sureste con suelo urbano consolidado del mismo uso global, al oeste con el vial C/ Real, cuya ejecución corre a cargo del desarrollo de la presente Unidad, y al norte con otro vial que delimita la Zona Verde establecida en el plano de ordenación de las NNSS vigentes. Pese a ello se observa la incorporación de parte de los terrenos correspondientes a la zona verde colindante ya obtenida por el Ayuntamiento y grafiada como tal en el plano de ordenación de casco urbano de las NNSS (ver plano nº 5 de información del PERI) pretendiendo que constituyan las entregas de suelo propias del ámbito. Por tanto, es necesario que los terrenos correspondientes a la UA 18.2 excluyan los correspondientes a las Zonas Verdes delimitadas por las NNSS, quedando claramente diferenciados del resto de cesiones de zonas verdes correspondientes al propio PAU.
- No se ha aportado un plano que refleje la ordenación detallada conjunta del ámbito afectado y sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora en un ámbito más amplio y justifique que la modificación respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana establecida en las NNSS (art. 121 RP).
- Los SSGG de espacios libres y zonas verdes se calcularán a razón de 15 m² por cada 100m² edificables residenciales (art. 24.1.e TRLOTAU), a no ser que se justifique una densidad poblacional distinta de 3 hab/100m², en aplicación de la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU, que establece que en ese caso se podrá modular la proporción de SSGG en función de la densidad poblacional o del número de habitantes del municipio (art. 24.1.e TRLOTAU).
- Se debe establecer la reserva de suelo para viviendas con algún tipo de protección pública, establecida en el art. 24.3.B) TRLOTAU, para municipios con menos de 10.000 habitantes, que no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 30% de la total edificabilidad residencial materializable del ámbito quede sujeta al expresado régimen de protección y fijar el correspondiente coeficiente de ponderación. Según el Reglamento de Planeamiento, art. 34.1, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica entre las viviendas de promoción privada y las Viviendas sometidas a Protección Pública podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación en el cálculo del Aprovechamiento tipo, que pueden ser determinados por un estudio de mercado realizado con la solvencia técnica necesaria para garantizar sus resultados. Subsidiariamente, en caso de que los coeficientes no hayan sido establecidos en el planeamiento, se aplicarán los coeficientes del art. 34.1.C del RP, que para vivienda de VPP es 0.85.

- Deberá justificarse la cesión de suelo urbanizado correspondiente al 10% que se propone, en base a lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª TRLOTAU.
- El Plan Especial establece una zona verde de 151,46 m² que no puede computar a efectos de cesión local de zona verde por no tener mínimo 200m² ni poder inscribirse sobre ella un círculo de diámetro 12m (art. 24 RP), por tanto, no debe incluirse en los cálculos.
- Según el Capítulo 2, "Normas de uso" de la Memoria del Plan Especial, las Normas Urbanísticas generales y específicas de cada uso establecido en el ámbito se remiten a las Normas establecidas en las NNSS vigentes. En cuanto al uso característico se establece el residencial de acuerdo con la Ordenanza de Ensanche de Casco de las NNSS. Sin embargo, en el Capítulo 5 y 6 de la Memoria, se establecen las Normas Particulares de cada zona, las cuales no coinciden por completo con lo establecido en las NNSS. Deberán aclarar esto, o bien se remiten a las NNSS, o bien se establecen unas normas específicas para el ámbito.
- Se debe aclarar el uso residencial pormenorizado establecido en el ámbito, pues según la Memoria del Plan Especial, página 31, así como en el Capítulo 6, "Normas particulares para cada zona", el uso residencial pormenorizado es el unifamiliar. Sin embargo, en la página 20 del Documento1 del Plan Especial así como en el documento correspondiente a la Modificación Puntual que incluye el PERI, se indica que una de las innovaciones de la OE que se pretenden es modificar la tipología unifamiliar de la zona por multifamiliar. Se debe aclarar y justificar.
- Hay contradicción entre la tipología edificatoria definida en la página 23 del Capítulo 4 de la Memoria del PERI, que establece en parcelas residenciales dos tipologías de aprovechamiento: Edificación alineada a vial, y Edificación Aislada, y la tipología establecida en la ficha correspondiente a la Ordenanza de vivienda unifamiliar del Capítulo 6, que establece únicamente la tipología de Edificación Aislada Adosada.

2.- En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- No consta certificado de notificación formal e individual a los titulares de derechos afectados por la Actuación Urbanizadora antes de la primera publicación del edicto, en cumplimiento del art. 120.4 TRLOTAU.
- No aportan plicas, ni acta de apertura de plicas.
- No consta el certificado de Aprobación inicial por el Ayuntamiento pleno posterior a la información pública y anterior al informe previsto en el artículo 38.3 TRLOTAU al innovar determinaciones de ordenación estructural.
- Se incluirá un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto que supone para las Haciendas Públicas la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, tal y como establece el artículo 15.4 del R.D.L. 2/2008, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Se deberá hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efecto de notificaciones a los interesados, en cumplimiento de la Disposición Adicional novena del Texto Refundido de la Ley del suelo, Real Decreto legislativo 2/2008 de 20 de junio, que modifica la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

3.-En cuanto a los informes sectoriales pendientes:

- Se deben aportar los informes siguientes:
 1. Confederación Hidrográfica del Tago: tanto el previsto en el art. 25.4 TRLA como el Compañía Telefónica.
 2. correspondiente al estudio hidrológico al verse afectada la zona de policía del arroyo La Dehesilla y la precisa delimitación del ámbito.
 3. Delegación Prov. de Salud y Bienestar Social (Accesibilidad).
 4. SESCOAM.
 5. Compañía Suministro Eléctrico.
 6. Compañía Suministro de Gas.
- El Informe de Infraestructuras del Agua de CM, establece la necesidad de que los ayuntamientos establezcan **prioridades entre los desarrollos que han planteado** y que están tramitando, debido a que el caudal total solicitado por todos los municipios que integran el Sistema de Picadas, es superior al asignado por el Sistema de Picadas a la provincia de Toledo.

El Informe de Infraestructuras del agua de Castilla la Mancha sobre capacidad de depuración en Bargas establece que: *“El Ayuntamiento de Bargas, en cumplimiento de los objetivos marcados en el Plan Director de Depuración de Aguas Residuales..., **necesita instalar una estación depuradora** de aguas residuales para completar sus sistemas de saneamiento”*. Según la Resolución de no sometimiento a Evaluación Ambiental de fecha 02/04/2009, la actuación quedará condicionada a la puesta en funcionamiento de la EDAR conjunta de Bargas, Olías, Magán, Mocejón, Villaseca y Cabañas.

2.8. CAZALEGAS. EXPTE. 075/10 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 9-B, PARA USO INDUSTRIAL Y PROMOVIDO POR UCOTA, S.A.

A las 11.25 el ponente de la Comisión procede a la exposición del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento, relativo al octavo apartado del punto dos del orden del día:

1.-ANTECEDENTES.

- Planeamiento urbanístico vigente: Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales 91 b) (CPU 04-11-1993; D.O.C.M. 10-12-1993).
- Población: 1.818 habitantes (INE 2010).
- Objeto: Organizar la actividad urbanizadora del Sector Industrial “9-B” creado en virtud de la Modificación Puntual que opera el Plan Parcial de Mejora sobre Suelo Rústico de Reserva, según las vigentes Normas Subsidiarias, que se reclasifica en Suelo Urbanizable para posibilitar la disposición de 2 parcelas para uso industrial.
- Superficie total: la superficie total del ámbito objeto de la actuación es de 47.122,13 m2 según se indica en memoria.
- Situación: en la zona suroeste del municipio, a unos 6 km. desde el núcleo urbano y con acceso desde la autovía N-V, a través del ramal denominado N-V a, que transcurre desde el desvío de la Autovía hacia Talavera de la Reina, y con el cual limita en su extremo sur, siendo sus restantes límites:
 - Al norte y este con el sector de suelo urbanizable S-6, incluido en el Polígono Industrial denominado “El Soto”.
 - Al sur con la ya mencionada N-Va.
 - Al oeste con el Sector 9-A, aún sin desarrollar.
- Sistema: Gestión Indirecta.

2.-TRAMITACIÓN

El expediente se informa según lo previsto en los artículos. 10.1 b), 38.3 y 122 del Texto Refundido de la LOTAU, teniendo carácter preceptivo y vinculante. Se acredita la realización de los siguientes trámites administrativos:

1.- Consulta previa de viabilidad: Realizada en fecha de 27-12-2007 y acreditada mediante certificado del Ayuntamiento de 26-03-2007 por el que el Pleno del Ayuntamiento acuerda la viabilidad de la actuación.

2.- Información pública:

- Publicación D.O.C.M nº 89: 30-04-2008
- Certificado del resultado de Información Pública: 1 alegación presentada por NAVASECOAZ S.L. (no se aporta resolución a la misma) 09-06-2008
- Publicación diario "ABC" 14-04-2008
- Acta de Apertura de Plicas: URBANIZADORA CONSTRUCTORA TALAVERA, S.A. 09-06-2008
- Certificado del resultado del trámite de Exposición Pública tras la apertura de plicas. No se formulan alegaciones. 15-10-2009

3.- Aprobación Inicial (17-02-2011): Certificado del Acuerdo en Pleno de Aprobación Inicial del Plan Parcial, de fecha 11-03-2011.

4.- En referencia al trámite de Concertación Interadministrativa se aportan los siguientes informes sectoriales:

1. Confederación Hidrográfica: Informe de fecha 30-10-2008, por el que se informa favorablemente el PAU del Sector 9-B, indicando una serie de condicionantes generales respecto a la posible afección a cauces y sus zonas de policía que pudieran existir en el ámbito de actuación.
2. D.G. del Agua (abastecimiento): Informe de 07-07-2008 por el que se indica que la garantía de abastecimiento de agua a los nuevos desarrollos urbanísticos se condiciona a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas con aportación de nuevos recursos desde Amoguera. Se estima que dichas obras estarían terminadas durante 2009.
3. Aguas de la Cuenca del Tajo: Informe de 01-03-2007 por el que se indica la previsión de realización de obras de Abastecimiento a poblaciones de la Sagra Este.
4. Servicio Regional de Infraestructuras Hidráulicas (depuración): Informe de 23-07-2008 en el que se indica que la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda no tiene competencias ni gestiona el servicio de depuración. Tampoco hay previstas obras o infraestructuras hidráulicas en materia de depuración.
5. Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente: Resolución de 24-11-2008 por la que indica que no es necesario someter el PAU a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
6. Consejería de Cultura: Visado autorizable de 12-05-2008.
7. Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras: Informe de 27-02-2009, por el que se informa Favorablemente la documentación aportada, indicándose que deberán demolerse los accesos de los que dispone la finca en la actualidad., dado que según la actuación propuesta, los accesos se realizan por los polígonos contiguos a la propia actuación urbanística.
8. Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras: Informe de 27-10-2008, por el que se informa Desfavorablemente dado que no se encuentra justificado la construcción de viales dentro de la zona de servidumbre, ya que existe la posibilidad de construirlos a partir de 8 m. medidos desde la arista exterior de la explanación de la carretera N-Va, por lo tanto fuera de la zona de servidumbre.

9. D. Prov. de Bienestar Social : Informe de 06-04-2009 por el que se indica que se consideran subsanadas las deficiencias indicadas en el informe nº 1 de fecha 25-11-2008.

Para la correcta realización del trámite de concertación Interadministrativa se precisa asimismo la incorporación al expediente de los siguientes informes:

1. Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente: Se precisa respecto a la necesidad de someter el Proyecto de Urbanización a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
2. Entidad competente en materia de Bienestar Social (ONCE, CONFENCE)
3. Compañía Suministro Eléctrico: se precisa en relación la viabilidad del suministro.
4. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. SG de Infraestructuras y Normativa Técnica: Se precisa informe en relación con la red pública de comunicaciones electrónicas (art. 26 de la Ley 32/2003 General de Comunicaciones).

Otros documentos:

Se aporta informe del Técnico Municipal de fecha 03-11-2009 mediante el que se informa que el suministro de agua se realizará desde la red municipal.

3.-ALTERNATIVA TÉCNICA

Consta de Plan Parcial de Mejora redactado por el Arquitecto D. Miguel Rizo Ollero, cuya memoria se encuentra firmada en Septiembre de 2010, y Proyecto de Urbanización:

1.- Plan Parcial de Mejora: Delimita el Sector en parte de la parcela 21 del polígono 11, de Suelo Rústico de Reserva, que se reclasifica a Suelo Urbanizable. Tiene forma rectangular y está rodeada de suelo para uso industrial, si bien la parte denominada Sector 9-A, aún no ha sido desarrollada, por lo que éste suelo sigue siendo Rústico de Reserva. La ordenación se estructura a través de la continuación de la vía de servicio que discurre paralela a la mencionada N-Va, y que parte de una rotonda ya ejecutada y en servicio para los actuales sectores 8 y 6 ya ejecutados.

2.- Proyecto de Urbanización: se describen las obras de urbanización para la ejecución del ámbito. Se aporta una memoria junto con documentación gráfica que define dichas obras. Asimismo se determinan los recursos necesarios para los abastecimientos básicos y las directrices para la implantación del resto de los servicios de urbanización, en cumplimiento del art. 110.4.1 del TRLOTAU. Además se hace referencia expresa al cumplimiento del Código de ACC en el capítulo de Red viaria. En el capítulo de Red de abastecimiento no se incluye la justificación para el cálculo de la red de hidrantes y su dimensionamiento.

Se aporta además: Pliego de Condiciones Técnicas, y Mediciones y Presupuesto (sin precios descompuestos), que asciende a 442.284,02 €, según relación adjunta.

4.-PLICA CERRADA

1.- Propuesta de Convenio Urbanístico: debe incluir los compromisos que asumen tanto la Administración como el Urbanizador, garantías, plazos y penalizaciones por incumplimientos. En concreto:

- Plazo de comienzo de las obras de urbanización: No se indica un plazo máximo de comienzo desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Realización de las obras de urbanización: 12 meses desde el comienzo de las mismas.
- Resolución sobre la recepción de las obras: No indica.
- Garantías.- 7 % del coste previsto para las obras de urbanización. Se indica expresamente el importe de la garantía, que asciende a 35.159,88 €.
- Cesiones.- No se indican de forma expresa en el convenio urbanístico.
- Penalizaciones.- No se hace referencia expresa.
- Otros compromisos.- Se indica que las obras de urbanización estarán garantizadas 1 año desde la recepción definitiva de las mismas.

2.- Proposición Jurídico- Económica: El urbanizador de la actuación es el único propietario, por lo que dispone del 100% de los terrenos. En cuanto a la retribución al urbanizador se indica que

en caso de enajenación a tercero, la retribución será efectuada contra certificaciones aprobadas y conformadas por la Dirección Facultativa.

En lo relativo a la estimación de los Gastos de Urbanización, no se indica expresamente dicho importe, no incluyendo el IVA ninguna de las partidas. Se indica expresamente que no proceden indemnizaciones a propietarios o titulares de derechos afectados. Tampoco se estima el valor del terreno sin urbanizar relacionado con el coste de la urbanización, ni se deduce el coeficiente o cuota que pagará el dueño del terreno al urbanizador, en el caso de enajenación.

La Comisión de Concertación Interadministrativa, examinado el expediente y a la vista del informe del ponente y del resto de intervenciones, acuerda por unanimidad de los miembros presentes, y de conformidad con lo previsto en los artículos 10.1b), 38.3 y 122 del TRLOTAU, y 5 y 11 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010 de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, informar el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 9-B, PARA USO INDUSTRIAL, promovido por UCOTA, S.A de acuerdo con las siguientes CONSIDERACIONES

1.- En cuanto a la Alternativa Técnica:

- Se deberá incorporar al expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, de acuerdo con lo previsto por el punto 3 del artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, artículo adicionado por la Disposición adicional novena de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Se garantizará documentalmente la ejecución de la red de saneamiento en el cruce con el sector 9-A hasta la depuradora ubicada en el sector S2 sin que a tal efecto sean suficientes las entrevistas realizadas con el presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico del Sector. Se condiciona el desarrollo de la actuación a la puesta en servicio de estos servicios
- Se deberá justificar la aportación suplementaria al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías generadas en referencia al art 39.4 del TRLOTAU y art. 120.2 del Reglamento de Planeamiento.
- Se justificará que no se hace preciso la interconexión viaria, para no interrumpir el sentido de circulación entre el Sector 9-B y el colindante Sector 2, o en su caso, indicar como se resuelve el cambio de sentido de circulación en la interrupción del vial con el ámbito aún por desarrollar de Suelo Rústico.
- Se garantizará la continuidad existente en la unión de aceras y calzada entre el Sector 9-B con el Sector 6.
- Se deberán corregir en memoria y documentación gráfica las referencias al aprovechamiento en suelos dotacionales.
- La memoria del Plan Parcial se completará con el informe de sostenibilidad económica previsto en el art. 15.4 TRLS 2008 (y 30.3 TRLOTAU) basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios
- Se contemplará un acceso a las parcelas de equipamiento público y parcela R-2 de uso industrial libre de aparcamientos, modificando los planos de ordenación correspondientes.
- Se considerará que la calificación del suelo correspondiente a la franja de servidumbre de la carretera debe ser Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (SRNUPi) excluyéndolo de la delimitación del Sector conforme al art. 4c) y a la Disposición Adicional Segunda RSR.
- Se completará el Proyecto de Urbanización:
 - Justificando la adecuando al mismo de las consideraciones establecidas en el informe de la Confederación Hidrográfica, en concreto respecto a la indicación de disponer un sistema separativo de evacuación de aguas residuales.

- adecuando al mismo las consideraciones establecidas en la Resolución que emita Medio Ambiente.
- contemplando los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos, según Decreto 70/1999.
- Incluyendo los precios unitarios en el presupuesto.
- Aportando el Estudio de Seguridad que corresponda con su respectiva información gráfica.
- conteniendo todas las obras necesarias para la conexión de las redes de infraestructuras, y en su caso las suplementarias, en concreto se deberá justificar como se conecta la red de saneamiento, con independencia de las obras necesarias y su repercusión al resto de sectores.
- incluyendo dentro de las obras de urbanización el amueblamiento urbano y la señalización viaria, así como su presupuesto.
- facilitando a todos los viales no completos que lo precisen, la posibilidad de ejercitar el giro de la circulación rodada.
- aportando el proyecto de ajardinamiento de las zonas verdes.

2.- En cuanto a los informes sectoriales:

- Se obtendrá informe favorable del órgano que gestione el suministro de agua al municipio, así como el informe favorable en materia de depuración.
- Se obtendrá informe de la Consejería de Bienestar Social y de una entidad competente en la materia.
- Se obtendrá de la compañía suministradora informe en relación con la viabilidad del suministro eléctrico.
- Se precisa informe en relación con la red pública de comunicaciones electrónicas (art. 26.2 de la Ley 32/2003, de 03 de noviembre, General de Comunicaciones).

3.- En cuanto a las plicas:

- Se incluirá expresamente en la propuesta del convenio urbanístico, el plazo para el comienzo de las obras de ejecución material en cumplimiento del art. 110.3. b) TRLOTAU que tendrá que producirse dentro de su primer año de vigencia y los compromisos y penalizaciones conforme al 110.4.4.2 TRLOTAU incluyendo en aquellos las superficies de entrega obligatoria.
- Respecto al apartado sobre GARANTÍA se deberá indicar que el aval contendrá las siguientes características: solidario, con renuncia al beneficio de excusión, a primer requerimiento de la Tesorería de la Corporación e indefinido a hasta su devolución por el Ayuntamiento, previo el procedimiento que corresponda. El aval deberá estar depositado en el Ayuntamiento en el momento de la firma del convenio y acompañar una copia diligenciada del mismo cuando se solicite la inscripción en el Registro de PAUs. No procederá la devolución del aval hasta la finalización del plazo de garantía que no podrá ser antes de un año desde la recepción de las obras (art. 218.3 y 90 de la Ley de Contratos del Sector Público).

4.- En cuanto al expediente administrativo:

- Se deberá aportar documento de resolución de la alegación presentada.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento que no existen bienes públicos de otras Administraciones Públicas sujetos a legislación sectorial afectados por la ordenación del PAU distintos de aquellas a los que se ha solicitado informe.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento para acoger la actuación en cuanto a capacidad y dimensiones precisas, sin perjuicio del resto del municipio.

3º - Ruegos y preguntas.

No hay ruegos y preguntas.

Y sin más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las 11.35 horas del día al comienzo señalado, extendiéndose la presente Acta de todo lo tratado en ella, que como Secretaria certifico.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE
CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

VºB LA PRESIDENTA

Fdo. Elvira Cabanas Plana.

Fdo. Teresa Esteban Perona.