

ACTA Nº 8/2005

En Toledo, a 21 de diciembre de 2005, siendo las diez horas y cincuenta minutos del día señalado, se reúnen en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, sita en la Avenida de Castilla-La Mancha, s/n, bajo la Presidencia del Sr. Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, en segunda convocatoria, la Comisión Provincial de Urbanismo, integrada por los miembros que a continuación se relacionan:

ASISTENTES:

Presidente: D. Santiago García Aranda, Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, que se ausenta de la sesión a las once y treinta y cinco minutos y vuelve a las doce horas y cincuenta minutos, abandonando definitivamente la sesión a las trece horas y veinte minutos.

Vicepresidente: D. Francisco Miguel Puertas Jiménez, Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, que abandona la sesión antes de que la Comisión acuerde la emisión del correspondiente informe favorable condicionado en el punto tercero, y que se reincorpora en el punto cuarto del orden del día.

Vocales:

D^a. Olga Blázquez Valiente, en representación en representación de la Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

D. José Angel García Redondo Moreno, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

D. José David Palacios Fernández, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de educación.

D. Esteban Rodríguez Lozano, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de sanidad.

D^a María Angeles Sobejano Sánchez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de bienestar social.

D^a. Montserrat López Álvarez, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de industria.

D^a María Teresa Esteban Perona, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de obras públicas.

D. Salvador Madero Madero, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de agricultura, que se ausenta de la sesión a las doce horas.

D^a Luisa Bresó Marfil, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de cultura.

D. Rafael Pérez de Agreda García Aranda, en representación de la Administración General del Estado.

D. Víctor Cuellar Ruiz, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

D^a. María Aranzazu Heredero Herrrera, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla La Mancha.

D. José Antonio de la Vega García, persona de acreditada experiencia profesional en cualquiera de las especialidades propias del urbanismo.

D^a. Elena Fernández López, persona de acreditada experiencia profesional en cualquiera de las especialidades propias del urbanismo, que se ausenta de la sesión a las once horas y quince minutos.

Ponente: D^a. Raquel Pascual Torres, Jefa del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

Secretario: D. Andrés Sánchez Torres, Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, con voz pero sin voto.

A continuación, constituida válidamente la Comisión, abrió la sesión el Sr. Presidente, dando la bienvenida a los miembros de la Comisión Provincial de Urbanismo, y se acuerda por unanimidad de los miembros el cambio en el orden del día, quedando el punto cuarto del orden del día como punto tercero y el punto tercero quedando como punto cuarto, procediéndose según el

ORDEN DEL DIA

1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA ANTERIOR.

La Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

Aprobar el acta de la sesión anterior de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 25 de noviembre de 2005.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

- **EXPEDIENTES A LOS QUE LES ES DE APLICACIÓN EL PROCEDIMIENTO Y CONTENIDOS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LOTAU (TRLOTAU):**

Expedientes remitidos para emisión del informe de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004). Puntos del orden del día nº 2 a nº 8

2. RECAS EXPTE. 160/04 PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación por parte del Ayuntamiento de Recas y con anterioridad a la solicitud del Informe Previo definido en el Art. 135 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU (RP) y Art. 36 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de

Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU) **de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:**

A) Observaciones vinculantes:

En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (Art. 24.1 del TRLOTAU y Art. 19 del RP):

1) Modelo territorial

Respecto al establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

- Se deberá describir explícitamente el modelo territorial planteado.
- Se deberá prever la expansión urbana para los doce años siguientes.
- Se deberá establecer la vigencia del Plan, y, en todo caso, las condiciones o circunstancias urbanísticas que obliguen a su revisión.

2) Clasificación del suelo

Respecto a la clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes:

- La diferenciación entre Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se hará según los criterios definidos en los Art. 45 y 46 del TRLOTAU, y en los Art. 104, 105 y 106 del RP.
- Se definirán las ZOU según el TRLOTAU como *áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permiten diferenciarlas con respecto a otras zonas*, y no necesariamente como zonas correspondientes a cada una de las ordenanzas.
- Se aclararán las contradicciones existentes entre la documentación gráfica y la memoria con respecto a las Zonas de Ordenación Urbanística, puesto que el plano contempla la ZOU-05 como industrial y no menciona la ZOU-06.
- Se completará el plano de zonas de ordenación urbanística con los suelos correspondientes al suelo urbanizable.
- En su caso, se indicarán cuáles son los posibles establecimientos o actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
- En su caso, se definirán áreas sometidas a un régimen de especial protección dentro del Suelo Urbano o Urbanizable.

2a) Suelo Urbano

- Se justificará la inclusión como Suelo Urbano Consolidado de varios ámbitos, entre otros:
 - Terrenos situados al noroeste de la UA-1 y al sur de la S-32
 - Terrenos situados al oeste de las UA-4, 5 y 6.
 - Terrenos comprendidos entre las S-21 y S-22

- Terrenos comprendidos entre la UA-2 y el S.1 en los que se aprecia una urbanización de parcelas unifamiliares no pertenecientes a ninguna actuación urbanística.
- Las manzanas grafiadas en los planos de ordenación situadas al sureste del actual cementerio.
- Se justificará la inclusión como Suelo Urbano No Consolidado de las Unidades de Actuación 8 y 9. En caso contrario, dichos terrenos deberán incluirse en Sectores de Suelo Urbanizable.
- Respecto al Arroyo de la Presa a su paso por el casco urbano (SUC Y SUNC) se justificará el cumplimiento de la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, en cuanto a la calificación como zona verde de las bandas contiguas al cauce fluvial, y la anchura de la citada banda.

2b) Suelo Urbanizable

- La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable (SUB), deberá acreditarse razonadamente tanto en función de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como por la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el POM.
- Se eliminarán todas las referencias a que el POM incorpora crecimientos espontáneos, irregulares, etc. puesto que la aprobación del POM no legaliza ninguna actuación ilegal o clandestina, sino que dichas actuaciones precisarán su correspondiente procedimiento de legalización según arts. 39.5, 177 y ss. del TRLOTAU. En el caso de las construcciones existentes en el ámbito de Sectores, se aclarará su régimen o no de fuera de ordenación.
- Respecto a los cauces que atraviesan el Sector 34 se justificará el cumplimiento de la Disposición Adicional Primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, en cuanto a la calificación como zona verde de las bandas contiguas al cauce fluvial, y la anchura de la citada banda.

2c) Suelo Rústico

- Respecto al Suelo Rústico, se deberá adecuar todo el documento a las clases de suelo, nomenclatura, etc., definidas en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, ya que no se ha tenido en cuenta.
- Se graficarán en el plano correspondiente, como SRNUEP las infraestructuras existentes que atraviesan el término municipal.

3) Delimitación de ámbitos

Respecto a la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de

cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación:

- Se indicará cual es el sistema de gestión (directa o indirecta) de los Sectores y Unidades de Actuación planteados. Se eliminará la referencia al régimen de cooperación.
- Según art. 28 del RP, la delimitación geométrica de los sectores de Suelo Urbanizable responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitorios, como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia, que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos, y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo. Se corregirá la delimitación de los sectores, especialmente en el caso del Sector 34.
- Respecto a la delimitación del Sector 34 se excluirán del mismo los terrenos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido y las zonas pertenecientes al Dominio Público Hidráulico.

4) Usos e intensidades

Respecto al establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente:

- Se recalculará el número total de viviendas previstas, puesto que de la aplicación de las densidades establecidas a las superficies de los sectores descontando los sistemas generales adscritos o incluidos no se obtiene la cifra indicada en la Memoria del POM.
- En algunos solares de la ZOU-01 se ha aumentado la edificabilidad permitida con respecto a las vigentes Normas Subsidiarias Provinciales, al permitir una altura de cuatro plantas. En estos casos, se deberá hacer referencia al art. 69 del TRLOTAU en lo relativo al régimen de cesiones del Suelo Urbano.
- En algunos solares de la ZOU-02, las edificaciones existentes, según el plano de información de alturas, superan la altura permitida por este POM. Se hará referencia a la situación de estos solares en régimen de fuera de ordenación.
- Se definirán Áreas de Reparto, incluyendo denominación, numeración, etc. según los criterios indicados en el Art. 70 del TRLOTAU, y Art. 30, 31 y 32 del RP.
- Se fijará explícitamente el aprovechamiento tipo de cada ámbito, según lo establecido en el Art. 71 del TRLOTAU, y en el Art. 33 del RP, así como los coeficientes de ponderación, en su caso.
- Se especificará si la edificabilidad existente en Suelo Urbano por cada una de las ZOUs y en Suelo Urbanizable supera los 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.

5) Sistemas generales

Respecto al señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido:

- Se diferenciará claramente entre Sistemas Generales existentes y previstos, y se identificarán claramente cada uno de ellos así como su superficie, en texto y planos.
- Se diferenciará claramente entre Sistemas Generales y Sistemas Locales.
- Para todos los nuevos sistemas generales previstos se definirá su forma de obtención, adscripción a Áreas de Reparto, forma de ejecución, etc.
- Se eliminará la referencia a que los sistemas locales de las UAS son orientativos.
- Se justificará la consideración como espacios libres de Sistemas Generales y zonas verdes de Sistemas Locales simultáneamente del entorno del cementerio, así como su total inclusión en la UA01, que presenta confusiones en los parámetros de su ficha, puesto que se desconoce si esos sistemas generales y locales ya están obtenidos, y por qué en la ficha se exige a la UA de cesiones de sistemas locales.

6) Fijación de objetivos

- Se aclarará la programación fijada para el desarrollo del POM, puesto que para los periodos establecidos en las fichas no se entiende claramente si son sucesivos o comienzan todos ellos en el momento de aprobación del POM.

7) Ordenación del Suelo Rústico

- Se deberá adecuar todo el documento a lo expuesto en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha y la Instrucción Técnica de Planeamiento para el Suelo Rústico.

B) Advertencias de legalidad:

- Se aportará toda la documentación definida en los Art. 30 y 39 del TRLOTAU, y en los Art. 40 a 49 y Anexo VI del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
- Se aportará documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el Art. 30 del TRLOTAU.
- La tramitación del expediente se llevará a cabo conforme a lo establecido en los Art. 36, 37 y 39 del TRLOTAU, y en los Art. 135, 136 y 152 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

Finalmente, con la emisión del presente informe se entiende superada la fase de concierto con la Consejería de Vivienda y Urbanismo en las cuestiones relativas a la ordenación estructural, según lo establecido en el Art. 134 del RP, siempre y cuando la documentación que sea remitida para la emisión del informe previo definido en el Art. 135 del mismo Cuerpo Legal incorpore ya todas las subsanaciones y aclaraciones indicadas anteriormente.

3. VILLATOBAS EXPTE. 078/05 PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.

Para que conste que antes del inicio de este punto del orden del día, se ausenta el Sr. Vocal de la Comisión, D^a. Elena Fernández López, persona de acreditada experiencia profesional en cualquiera de las especialidades propias del urbanismo y que el Sr. Vicepresidente de la Comisión, D. Francisco Miguel Puertas Jiménez, abandona la sesión antes de que se acuerde por la Comisión la emisión del correspondiente informe favorable condicionado.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación por parte del Ayuntamiento de Villatobas y con anterioridad a la solicitud del Informe Previo definido en el Art. 135 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU (RP) y Art. 36 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU) **de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:**

A) Observaciones vinculantes:

En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (Art. 24.1 del TRLOTAU y Art. 19 del RP):

1) Modelo territorial

Respecto al establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

- Tal como establece el art. 41 del RP, la memoria deberá recoger las características socio-económicas de la población del municipio y las tendencias previsibles de la evolución demográfica en éste.
- Se deberá describir el modelo territorial planteado en un apartado específico.
- Se deberá prever la expansión urbana para los doce años siguientes. Tal y como determina el art.41.1.e. del RP, además de tener en cuenta las características socioeconómicas de la población del término, se deberán incluir las tendencias previsibles de la evolución demográfica de este.
- Se deberá establecer la vigencia del Plan, y, en todo caso, las condiciones o circunstancias urbanísticas que obliguen a su revisión.

2) Clasificación del suelo

Respecto a la clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes:

- La diferenciación entre Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se hará según los criterios definidos en los Art. 45 y 46 del TRLOTAU, y en los Art. 104, 105 y 106 del RP.
- Además, según lo señalado en el Art.49.2.a del RP, el POM deberá precisar las superficies asignadas a cada una de las clases de suelo, diferenciando de cada una de estas las de las distintas categorías, y en su caso variedades que en ellas se prevean.
- Se definirán las Zonas de Ordenación Urbanística.
- En su caso, se definirán áreas sometidas a un régimen de especial protección dentro del Suelo Urbano o Urbanizable.
- En su caso, se indicarán cuáles son los posibles establecimientos o actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

2a) Suelo Urbano

- Se aportarán los planos de información para poder conocer si todo el Suelo Clasificado como Urbano Consolidado cumple con los requisitos reglamentarios a tal fin.
- Se justificará la clasificación de la UA-1 como Suelo Urbano No Consolidado en lugar de como Suelo Urbanizable dentro de un Sector.
- Se deberán aportar fichas de ordenación de las Unidades de Actuación, comprensivas de toda la información descrita en el art. 46 del RP.
- Se revisará en general todos los criterios para incluir las siguientes zonas en suelo urbano consolidado (en sentido horario, empezando por el sur):
 - Terrenos al norte de la AR-28 y al este del AR-24.
 - Terrenos en el entorno de la calle Cervantes, entre la AR-19 y la AR-22.
 - Al oeste de la carretera de Villarrubia, junto a la AR-15 y AR-16.
 - Terrenos al oeste de la AR-12.
 - Terrenos en el entorno de la carretera a Santa Cruz de la Zarza y junto a la AR-11 y UA-2.
 - Terrenos al Norte de la AR-7 y AR-8.
 - Terrenos al norte de la AR-3.
 - Terrenos en el entorno del Paseo del Colector.
- Se indicará de forma clara la existencia de un supuesto arroyo que atraviesa el núcleo urbano de izquierda a derecha, indicado de manera confusa en el plano 4.5, hoja 1, en el que se han señalado unas zonas de protección y de policía. Se indicará si dicho arroyo al atravesar el núcleo urbano queda canalizado o no, definiéndose también, en su caso, las zonas de protección de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del RSR.

2b) Suelo Urbanizable

- Se deberán aportar fichas de ordenación de los Sectores, comprensivas de toda la información definida en el art. 47 del RP.

2c) Suelo Rústico

- Se revisará el plano de clasificación del suelo que corresponde a todo el término municipal (4.1) puesto que parece que todo el Suelo Rústico es de Reserva, indicándose o grafiando las zonas especialmente protegidas.

- Se señalarán los pasillos de protección de las líneas eléctricas.
- Se especificará bajo que condiciones se establece el régimen de Suelo rústico de protección de equipamientos de las Casas Rurales

3) Delimitación de ámbitos

Respecto a la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación:

- Se indicará cual es el sistema de gestión (directa o indirecta) de los Sectores y Unidades de Actuación planteados.

4) Usos e intensidades

Respecto al establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente:

- Se fijará explícitamente el aprovechamiento tipo de cada ámbito, según lo establecido en el Art. 71 del TRLOTAU, y en el Art. 33 del RP, así como los coeficientes de ponderación, en su caso.
- Se especificará si la edificabilidad existente en Suelo Urbano y Urbanizable supera los 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.
- En cuanto a la regulación de los usos y actividades, se exigirán los requisitos que figuran en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en función de las particularidades del uso y función del establecimiento.

5) Sistemas generales

Respecto al señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido:

- Se realizará una identificación expresa de los sistemas generales en toda la documentación aportada, así como la superficie de los mismos, tanto de los existentes, como de los previstos, en su caso.
- Para todos los nuevos sistemas generales previstos se definirá su forma de obtención, adscripción a Áreas de Reparto o Sectores, forma de ejecución, etc., incluso para el Sector 30.
- Se justificará la capacidad del cementerio municipal, para dar servicio al municipio con el aumento de población previsto. En caso de que sean precisas ampliaciones, se estará a lo establecido en los Arts. 42 y 43 del Decreto 72/1999, de Sanidad Mortuoria, respecto a las zonas de protección a definir.

- Se definirán los sistemas generales de espacios libres necesarios para cumplir con el estándar por habitante definido en el art. 19 del RP para la población potencial prevista.

6) Fijación de objetivos

Respecto a la fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan:

- Se aportará justificación de que la suma de las dotaciones existentes y previstas en el municipio cumple con los estándares mínimos fijados en el Art. 31 del TRLOTAU.

B) Advertencias de legalidad:

- Se aportará toda la documentación definida en los Art. 30 y 39 del TRLOTAU, y en los Art. 40 a 49 y Anexo VI del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
- Se aportará documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el Art. 30 del TRLOTAU.
- La tramitación del expediente se llevará a cabo conforme a lo establecido en los Art. 36, 37 y 39 del TRLOTAU, y en los Art. 135, 136 y 152 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
- Se deberá aportar estudio, informe o evaluación de impacto ambiental completo, legalmente exigible, desarrollado como parte de la Memoria, tal como determina el Art. 30 4º del TRLOTAU.

Finalmente, con la emisión del presente informe se entiende superada la fase de concierto con la Consejería de Vivienda y Urbanismo en las cuestiones relativas a la ordenación estructural, según lo establecido en el Art. 134 del RP, siempre y cuando la documentación que sea remitida para la emisión del informe previo definido en el Art. 135 del mismo Cuerpo Legal incorpore ya todas las subsanaciones y aclaraciones indicadas anteriormente.

4. FUENSALIDA EXPTE. 063/05 PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.

Para que conste que antes del inicio de este punto del orden del día, se ausenta el Sr. Presidente de la Comisión, D. Santiago García Aranda.

Para que conste que el Sr. Vicepresidente de la Comisión, D. Francisco Miguel Puertas Jiménez, se reincorpora a la sesión en este punto del orden del día.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación por parte del Ayuntamiento de Fuensalida y con anterioridad a la solicitud del Informe Previo definido en el art. 135 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU (en adelante, RP) y art. 36 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (en adelante,

TRLOTAU) de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

A) Observaciones vinculantes:

En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (Art. 24.1 del TRLOTAU y Art. 19 del RP):

1) Modelo territorial

Respecto al establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

- En lo relativo al segundo apartado de la descripción del modelo territorial:
"La segunda propuesta se centra en la zona noroeste del termino de Fuensalida, y que pretende reagrupar las $\frac{3}{4}$ partes de los desarrollos industriales, incluyéndola en el eje noreste que prevé nuevos desarrollos industriales mediante modificación puntual de las NN .SS., el resto del industrial se concentrará en el Sur apoyado en la carretera de Torrijos."
se deberá revisar la redacción, puesto que con el análisis de la documentación gráfica no se comprende claramente la descripción de este eje noreste de desarrollo industrial.

2) Clasificación del suelo

Respecto a la clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes:

- En cuanto a la identificación de ZOUS, cabe señalar lo siguiente:
 - Con respecto a la definición de las ZOUS, se eliminarán las denominadas 07, 08 y 09 puesto que pertenecen a infraestructuras, equipamientos y zonas verdes que deben integrarse en el resto de las ZOUS como parte de un tejido urbano continuo.
 - Además, se observa que no hay misma tipología edificatoria dentro de algunas ZOUS, con lo cual se deberá revisar la definición de las mismas.
 - Por otra parte cabe señalar la existencia de unos terrenos al sur del casco que aparecen comprendidos en la ZOU-06 de uso mayoritario industrial, pero que no se traman en el resto de planos como Suelo Urbano ni se contemplan en ninguna actuación. Se deberá aclarar dicha contradicción.
- Se anticipa que en el documento que se presente para Aprobación Definitiva sólo podrán incluirse como planeamiento incorporado aquellos Sectores o Unidades de Actuación sobre los que haya recaído ya Aprobación Definitiva, debiendo haberse remitido una copia de dicho planeamiento aprobado a esta Administración, según lo establecido en el art. 158 del RP.
- En su caso, se definirán áreas sometidas a un régimen de especial protección dentro del Suelo Urbano o Urbanizable.
- En su caso, se indicarán cuáles son los posibles establecimientos o actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

2a) Suelo Urbano

- Se aconseja incorporar a la Memoria el dato referente al grado de desarrollo recogido en las fichas urbanísticas de las Unidades de Actuación con planeamiento incorporado.
- Se revisarán y justificarán las siguientes cuestiones:
 - Los cambios de delimitación o tamaño con respecto a las vigentes NNSS existentes en las Unidades de Actuación: UA-8, UA-10, UA-12
 - Las UA-28, UA-30, UA-31, UA-37a, UA-37b aparecen como unidades de nueva creación, pero no se contemplan como tal en la Memoria.
 - El cambio de Suelo Urbanizable a Suelo Urbano de las siguientes UAS: UA-33, UA-38, UA-39

2b) Suelo Rústico

- Se debe eliminar de la Memoria las referencias al Suelo Rústico de Protección Estructural, ya que este no ha sido recogido en la clasificación propuesta, ni en texto ni en planos. Además, el Suelo Rústico de Protección Ambiental, Natural y Paisajístico se deberá dividir en cada una de las categorías previstas en el art.5 del RSR.
- Se deberán definir las zonas de protección de las líneas eléctricas.
- Con respecto al análisis comparativo con la clasificación de Suelo Rústico de las NNSS vigentes se observan ligeras variaciones, que deben justificarse en la documentación presentada:
 - El POM presentado añade con respecto a la identificación de vías pecuarias de las NNSS vigentes, la colada Camino de Toledo.
 - En cuanto a la identificación de los arroyos, hay ligeras diferencias en cuanto a algunas ramificaciones añadidas o eliminadas entre el POM y las NNSS.En cualquier caso, en lo referente a la eliminación o inclusión de nuevos arroyos se deberá aportar Informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente al respecto.

3) Delimitación de ámbitos

Respecto a la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación:

- Según art. 28 del RP, la delimitación geométrica de los sectores de Suelo Urbanizable responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitorios, como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia, que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos, y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo. Consecuentemente, deberá

revisarse la delimitación de los sectores, en particular, en el caso del Sector S.06.S.

- Se aconseja eliminar las posibles contradicciones en la identificación de categorías de Suelo Urbanizable:
 - En la Memoria II.4.2.3, cuadros y en las fichas distingue entre Urbanizable Incorporado (UZI) y Urbanizable Programado (UZ), adscribiendo al primero los ocho sectores con planeamiento en curso, y al segundo todos los demás.
 - Pero en la Memoria II.4.5 se refiere a Suelo Urbanizable Programado que se incorpora al Plan (UZI) y Urbanizable sin Programar.
 - Por último en el cuadro de Plan de Etapas del Estudio Ambiental distingue entre Urbanizable Incorporado, Programado y No Programado.
- Se aconseja incluir en la Memoria el cuadro de Plan de Etapas de Crecimiento presentado como parte del Estudio Ambiental.
- Se aclarará la aparición en los cuadros de la Memoria de la "UA-36.Cuarta Transversal" dado que ésta no aparece en los planos ni en las fichas.
- Se debe aclarar si con la delimitación de la Unidad de Actuación UA-1, se ve afectado el equipamiento municipal del campo de fútbol, ya que la documentación gráfica de la ficha correspondiente es confusa a estos efectos.
- Se indicará el sistema de gestión de los siguientes ámbitos, de los que no se especifica nada al respecto: UA-07. Depósitos, UA-14.Travesía de Santiago en Suelo Urbano , 03.O "El Carmen", S.08.S "Industria Sur", S.07.O "La Golondrina" en Suelo Urbanizable

4) Usos e intensidades

Respecto al establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente:

- Se definirá el Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto AR-11.
- Se eliminará el Área de Reparto AR-12, puesto que pertenece a Suelo Urbano Consolidado, según lo previsto en el art. 32 del RP.
- Se debe aclarar como se han obtenido coeficientes correctores en cumplimiento del artículo 34 del RP, y describir expresamente el modo en que operan.
- Se especificará si la edificabilidad existente en Suelo Urbano (para cada una de las ZOUS) y en Suelo Urbanizable supera los 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.

5) Sistemas generales

Respecto al señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido:

- El Parque Iglesia de San Juan no cumple con la mínima superficie exigida para computar como sistema general de espacios libres (1000 m²), por lo que deberá eliminarse del cómputo de sistemas generales de espacios libres.

- Se justificará a qué obedece la superficie de sistemas general de espacios libres “Bordes de carreteras”, y si cada uno de dichos ámbitos o bordes cumple con las condiciones dimensionales establecidas en el art. 24 del RP. En caso contrario, deberá excluirse dicha superficie del cómputo de sistemas generales de espacios libres.
- Puesto que no se cumple con el estándar mínimo fijado en el art. 19 del RP de 5 m²/hab de sistemas generales de espacios libres, y no se prevén nuevos sistemas generales, deberá corregirse este extremo y preverse todos los sistemas generales de espacios libres necesarios para cumplir con el citado estándar.
- Se justificará la capacidad del cementerio municipal para dar servicio al municipio con el aumento población prevista. En caso de que sean precisas ampliaciones, se estará a lo establecido en los Arts. 42 y 43 del Decreto 72/1999, de Sanidad Mortuoria, respecto a las zonas de protección a definir.
- Para los equipamientos deportivo y docente, se debe especificar expresamente el cumplimiento de los correspondientes anexos del RP.
- Se deberá especificar que el prorrateo en la sufragación de los gastos de nuevas infraestructuras deberá ser en función del aprovechamiento de cada sector, y en los sectores de Suelo Urbanizable incorporado esta obligación sólo se extinguirá en caso de tener aprobado definitivamente el PAU con anterioridad a la aprobación definitiva del POM.

6) Fijación de objetivos

Respecto a la fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan:

- En cuanto al desarrollo del Sistema General Viario, como propuesta fundamental para la completación de la nueva ordenación, el POM sólo contempla que se absorbe según el tramo que le corresponde a cada sector, ya que además de su carácter estructurante da servicio a cada sector como viario interior del mismo. Se aconseja especificar que, en su defecto, se podría ejecutar en su totalidad por el Ayuntamiento por expropiación u ocupación directa, tal como determina el art.126 del TRLOTAU. De lo contrario, si no se desarrollan todos los sectores nunca se completaría dicho Sistema Viario.

7) Ordenación del Suelo Rústico

- Se debe hacer referencia al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en vigor para todas las instalaciones que se ubiquen en suelo rústico.

B) Advertencias de legalidad:

- Se aportará toda la documentación definida en los arts. 30 y 39 del TRLOTAU, y en los Arts. 40 a 49 y Anexo VI del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
- Se aportará documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.

- La documentación vendrá suscrita por técnico competente debidamente identificado.
- La tramitación del expediente se llevará a cabo conforme a lo establecido en los arts. 36, 37 y 39 del TRLOTAU, y en los arts. 135, 136 y 152 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.

Finalmente, con la emisión del presente informe se entiende superada la fase de concierto con la Consejería de Vivienda y Urbanismo en las cuestiones relativas a la ordenación estructural, según lo establecido en el art. 134 del RP, siempre y cuando la documentación que sea remitida para la emisión del informe previo definido en el Art. 135 del mismo Cuerpo Legal incorpore ya todas las subsanaciones y aclaraciones indicadas anteriormente.

5. **MEJORADA EXPTE. 168/05 PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.**

Para que conste que antes del inicio de este punto del orden del día, se ausenta el Sr. Vocal de la Comisión, D. Salvador Madero Madero, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de agricultura.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación por parte del Ayuntamiento de Mejorada y con anterioridad a la solicitud del Informe Previo definido en el Art. 135 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU (RP) y Art. 36 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (TRLOTAU) **de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:**

A) Observaciones vinculantes:

En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (Art. 24.1 del TRLOTAU y Art. 19 del RP):

1) Modelo territorial

Respecto al establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

- Se deberá prever la expansión urbana para los doce años siguientes. Tal y como determina el art. 41.1.e. del RP, además de tener en cuenta las características socioeconómicas de la población del término, se deberán incluir las tendencias previsibles de la evolución demográfica de este.
- Se deberá concretar el modelo territorial planteado en un apartado específico.
- Se identificará de forma más clara en la documentación gráfica la localización del paraje conocido como Cruz de los Moros, en el que se pretende crear un segundo acceso al municipio, considerado éste como uno de los elementos a tener en cuenta dentro de las intenciones de Ordenación estructural.

2) Clasificación del suelo

Respecto a la clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes:

- La diferenciación entre Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable se hará según los criterios definidos en los Art. 45 y 46 del TRLOTAU, y en los Art. 104, 105 y 106 del RP.
- Se eliminarán todas las referencias a que el POM absorbe construcciones en precario, etc. puesto que la aprobación del POM no legaliza ninguna actuación ilegal o clandestina, sino que dichas actuaciones precisarán su correspondiente procedimiento de legalización según Art. 39.5, 177 y ss. del TRLOTAU.
- Además, según lo señalado en el Art.49.2.a del RP, el POM deberá precisar las superficies asignadas a cada una de las clases de suelo, diferenciando de cada una de estas las de las distintas categorías, y en su caso variedades que en ellas se prevean.
- Se definirán las Zonas de Ordenación Urbanística.
- En su caso, se definirán áreas sometidas a un régimen de especial protección dentro del Suelo Urbano o Urbanizable.
- En su caso, se indicarán cuáles son los posibles establecimientos o actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
- Se identificará en un plano de todo el término municipal las clasificaciones de los distintos tipos de suelo.

2a) Suelo Urbano

- Se justificará la inclusión como Suelo Urbano Consolidado de terrenos identificados en los planos de propuesta como suelo urbano ensanche de casco, empezando por el sur, y en sentido agujas del reloj:
 - Terrenos junto al cruce del Camino de Valdelacruz con Calle de Don Pedro.
 - Terrenos comprendidos a ambos lados del Camino de El Casar
 - Al noroeste del casco, terrenos comprendidos entre la zona denominada Las Carboneras y Fuente Perreiro.
 - Algunas regularizaciones al Norte del casco, próxima a las Viñuelas.
 - Los terrenos al este de la c/Molino.
 - Los terrenos al Norte y Sur de la Avda. del Príncipe.

2b) Suelo Urbanizable

- La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable (SUB), deberá acreditarse razonadamente tanto en función de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como por la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el POM.

2c) Suelo Rústico

- Respecto al Suelo Rústico, se deberá adecuar todo el documento a las clases de suelo, nomenclatura, etc., definidas en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el

que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

- Se identificarán gráficamente los trazados y anchos de las vías pecuarias, los dominios públicos hidráulicos, yacimientos arqueológicos, las carreteras, los caminos públicos, los tendidos eléctricos y sus zonas de protección, grafiándose como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) en la categoría que proceda según lo establecido en el punto anterior.
- Se eliminará el hecho de convertir en calles y vías de acceso al municipio las veredas y las coladas, que deberán ser clasificadas como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
- Se identificará en un plano que comprenda todo el término municipal la clasificación de los distintos tipos de suelo rústico.
- Se justificará la variación de tamaño de algunas zonas de cerros clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección entre el plano de estado actual y el plano propuesta.

3) Delimitación de ámbitos

Respecto a la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación:

- Se indicará cual es el sistema de gestión (directa o indirecta) de los Sectores planteados.
- Se deberá concretar la programación de los sectores, estableciendo una secuencia lógica para su desarrollo
- La delimitación de sectores se deberá reflejar sobre un plano de ordenación completo sobre la cartografía base existente.
- Se deberán incluir en sectores todos los terrenos grafiados como urbanizables.
- Se deberá aclarar la delimitación del sector AR-1.
- Se deberá aclarar el uso de la zona tramada con distinto color en el Sector 7.

4) Usos e intensidades

Respecto al establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente:

- Se definirán Áreas de Reparto, incluyendo denominación, numeración, etc. según los criterios indicados en el Art. 70 del TRLOTAU, y Art. 30, 31 y 32 del RP.
- Se fijará explícitamente el aprovechamiento tipo de cada ámbito, según lo establecido en el Art. 71 del TRLOTAU, y en el Art. 33 del RP, así como los coeficientes de ponderación, en su caso.
- Se especificará si la edificabilidad existente en Suelo Urbano (para cada ZOU) y Suelo Urbanizable supera los 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.
- En cuanto a la ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen

sustancias insalubres, nocivas y peligrosas, el documento se debe remitir al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en vigor en lo referente al uso mixto residencial-industrial, ni establecer ordenanza reguladora de dicho uso.

- Se establecerá la ordenación detallada para los sectores contiguos al suelo urbano, tal como establece el Art. 38 del RP.
- Se aclarará la normativa aplicable al Suelo Urbanizable de Actividades Económicas, en lo referente a los usos permitidos, ya que existen contradicciones.

5) Sistemas generales

Respecto al señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido:

- El POM es incompleto a la hora de establecer las necesidades de dotaciones y equipamientos vinculados al crecimiento residencial, no quedando claro si las necesidades quedan garantizadas con los servicios existentes o se deben prever nuevas dotaciones. Se deberá completar estas determinaciones.
- Se realizará una identificación expresa de los sistemas generales en toda la documentación aportada, así como la superficie de los mismos, tanto de los existentes, como de los previstos, en su caso.
- Para todos los nuevos sistemas generales previstos se definirá su forma de obtención, adscripción a Áreas de Reparto o Sectores, forma de ejecución, etc. Por tanto se eliminará la consideración de decidir a posteriori si los Sistemas Generales están incluidos o no en el ámbito de los Sectores.
- Se justificará la capacidad del cementerio municipal para dar servicio al municipio con el aumento de población previsto. En caso de que sean precisas ampliaciones, se estará a lo establecido en los Arts. 42 y 43 del Decreto 72/1999, de Sanidad Mortuoria, respecto a las zonas de protección a definir, dado que en sus proximidades se han delimitado Sectores de próximo desarrollo.
- Se eliminará la consideración como espacios libres y zonas verdes de las superficies resultantes de las cesiones obligatorias con el desarrollo de cada sector. Se deben diferenciar los Sistemas Generales establecidos según el estándar del Art.19.5.a. del RP, de los Sistemas Locales definidos en el Art. 31.1 del TRLOTAU y Art. 21, 22 y 25 del RP.
- Se justificará que todas las zonas verdes (tanto sistemas generales de espacios libres como zonas verdes de espacios locales) cumplen las condiciones dimensionales establecidas en el art. 24 del RP. A este respecto, deberá eliminarse del cómputo como Sistema General de Espacios Libres del Parque Ermita de San Roque, puesto que su superficie es inferior a 1000 m².

6) Fijación de objetivos

Respecto a la fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan:

- Se aportará justificación de que la suma de las dotaciones existentes y previstas en el municipio cumple con los estándares mínimos fijados en el Art. 31 del TRLOTAU.

7) Ordenación del Suelo Rústico

- Se deberá adecuar todo el documento a lo expuesto en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

B) Advertencias de legalidad:

- Se aportará toda la documentación definida en los Art. 30 y 39 del TRLOTAU, y en los Art. 40 a 49 y Anexo VI del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
- Se aportará documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el Art. 30 del TRLOTAU.
- La tramitación del expediente se llevará a cabo conforme a lo establecido en los Art. 36, 37 y 39 del TRLOTAU, y en los Art. 135, 136 y 152 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
- Se deberá aportar estudio, informe o evaluación de impacto ambiental completo, legalmente exigible, desarrollado como parte de la Memoria, tal como determina el Art. 30 4º del TRLOTAU.
- Se deberá actualizar todo el documento a la normativa vigente, eliminando aquellas consideraciones que hagan referencia a la Ley 2/1998 LOTAU sin modificar.

Finalmente, con la emisión del presente informe se entiende superada la fase de concierto con la Consejería de Vivienda y Urbanismo en las cuestiones relativas a la ordenación estructural, según lo establecido en el Art. 134 del RP, siempre y cuando la documentación que sea remitida para la emisión del informe previo definido en el Art. 135 del mismo Cuerpo Legal incorpore ya todas las subsanaciones y aclaraciones indicadas anteriormente.

6. EL ROMERAL EXPTE. 169/05 PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación por parte del Ayuntamiento de El Romeral y con anterioridad a la solicitud del Informe Previo definido en el art. 135 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU (en adelante, RP) y art. 36 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (en adelante, TRLOTAU) **de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:**

A) Observaciones vinculantes:

En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU y art. 19 del RP):

1) Modelo territorial

Respecto al establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

- Se deberá describir el modelo territorial planteado en un apartado específico.
- Se deberá prever la expansión urbana para los doce años siguientes. Tal y como determina el art.41.e. del RP, además de tener en cuenta las características socioeconómicas de la población del término, se deberán incluir las tendencias previsibles de la evolución demográfica de este.
- Se eliminarán todas las contradicciones que puedan dar lugar a pensar que el POM incorpora crecimientos espontáneos, irregulares, etc. puesto que la aprobación del POM no legaliza ninguna actuación ilegal o clandestina, sino que dichas actuaciones precisarán su correspondiente procedimiento de legalización según Art. 39.5, 177 y ss. del TRLOTAU. En concreto todo lo referente a las cercas agroindustriales.
- Se deberá establecer la vigencia del Plan, y, en todo caso, las condiciones o circunstancias urbanísticas que obliguen a su revisión.

2) Clasificación del suelo

Respecto a la clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes:

- Se definirán las Zonas de Ordenación Urbanística.
- Se deberá actualizar toda la documentación correspondiente a las normas y fichas urbanísticas en lo relativo a la clasificación de suelo y delimitación de ámbitos en cada una de las clases, para estar en concordancia con lo expresado en los planos presentados.
- En el plano de clasificación de suelo de todo el término municipal se deberá contemplar la diferencia entre suelo urbano y suelo urbanizable.
- Además, según lo señalado en el art.49.2.a del RP, el POM deberá precisar las superficies asignadas a cada una de las clases de suelo, diferenciando de cada una de estas las de las distintas categorías, y en su caso variedades que en ellas se prevean. Por ello, a la información suministrada, el POM deberá añadir los datos referentes al suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y suelo rústico.
- En su caso, se definirán áreas sometidas a un régimen de especial protección dentro del Suelo Urbano o Urbanizable.
- En su caso, se indicarán cuáles son los posibles establecimientos o actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
- En cuanto a la ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas, el documento de remitirá al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en vigor.

2a) Suelo Urbano

- Se justificará la inclusión de algunos viarios en Suelo Urbano Consolidado que no aparecen en la ordenación del planeamiento vigente, ya que no consta la tramitación de ningún proyecto de urbanización.
- Se justificará la inclusión como Suelo Urbano Consolidado de zonas que están fuera de la delimitación de Suelo Urbano vigente, y ahora pasan a ser Suelo Urbano Consolidado, en concreto:
 - Al suroeste, terrenos situados al oeste de la calle Ancha
 - Al este, zonas regularizadas en torno a la calle Barranquillo, camino del Presado, calle de la Rosa.
 - Al norte, terrenos clasificados como No Urbanizable (Lugar de Paisaje Natural) en el planeamiento vigente, junto a la calle Maldonado.
 - Al noreste, los terrenos próximos a la calle Cruz de San Juan.

2b) Suelo Urbanizable

- La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable (SUB), deberá acreditarse razonadamente en función de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, y además debe contemplar la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el POM.
- Se definirá la Ordenación Detallada en Suelo Urbano y en suelo Urbanizable contiguo al suelo urbano, según lo establecido en el art. 38 del RP.

2c) Suelo Rústico

- Respecto al Suelo Rústico, deberá recogerse lo establecido por el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.
- Se aclarará cuales han sido los criterios empleados para delimitar el SRNUEP, puesto que el documento presentado carece de la documentación escrita y de los planos de información necesarios para valorar esta circunstancia, así como de informe medioambiental preceptivo.
- Se identificarán en los planos correspondientes las siguientes zonas descritas en la memoria como de interés especial:
 - Lugar de importancia comunitaria (LIC)
 - Zona de especial protección para las aves (ZEPA)
 - Vías Pecuarias: La vereda de Yepes, Vereda de la Balsa, la colada de la Mancha y el cordel de Madrid.
- Dentro de la documentación gráfica, se justificarán las siguientes consideraciones:
 - En el planeamiento vigente se señalan zonas al norte y al noreste de suelo rústico protegido que se incorporan como suelo urbano y urbanizable en la propuesta planteada.
 - Por el contrario, aparecen nuevas zonas de suelo rustico de especial protección sin justificación alguna, no contempladas como tal en el planeamiento actual.

3) Delimitación de ámbitos

Respecto a la delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de

cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación:

- Se actualizarán todas las fichas y la Normativa Urbanística, para corresponder a los representados en los planos de Ordenación.
- Se indicará la secuencia lógica de desarrollo de los ámbitos (UA y S) planteados, así como el orden básico de prioridades.
- Se excluirán de la delimitación de los Sectores las vías pecuarias, debiendo clasificarse como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

4) Usos e intensidades

Respecto al establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente:

- Se actualizarán todas las fichas y la Normativa Urbanística, para corresponder a lo representado en los planos de Ordenación.
- Se definirán con claridad en la documentación gráfica todas las Áreas de Reparto, correspondientes a la ordenación representada en los planos, incluyendo denominación, numeración, etc. según los criterios indicados en el art. 70 del TRLOTAU, y Art. 30, 31 y 32 del RP.
- Se definirán coeficientes de ponderación, no pudiendo haber una diferencia mayor del 15 % en el aprovechamiento tipo entre las unidades para las que el planeamiento prevea un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.
- Se especificará si la edificabilidad en Suelo Urbano y en suelo Urbanizable supera los 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.
- En cuanto a la información contenida en las fichas presentadas, una vez se actualicen para corresponder a los ámbitos de la ordenación presentada en los planos se definirán las cesiones reglamentarias tanto para Unidades de Actuación como Sectores, puesto que en los ámbitos de Suelo Urbano sólo se contempla la cesión del viario.

5) Sistemas generales

Respecto al señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido:

- Se justificará si se han perdido los valores que convertían a los terrenos del Cerro del Santo en Suelo Rústico de Especial Protección en el Planeamiento Vigente (Plan de Delimitación de Suelo Urbano aprobado el 08/05/1984). Posteriormente se justificará si dichos terrenos cumplen con los condicionantes dimensionales del art. 24 del RP para ser incorporados al POM como sistema general de espacios libres.
- Se identificará la ubicación y la capacidad del cementerio municipal para dar servicio al municipio con el aumento de población estimado. En caso de que sean precisas ampliaciones, se estará a lo establecido en los Arts. 42 y 43 del Decreto 72/1999, de Sanidad Mortuoria, respecto a las zonas de protección a definir.

6) Fijación de objetivos

Respecto a la fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan:

- En la definición de los instrumentos de desarrollo, el POM deberá definir con mayor precisión los objetivos de cada uno de ellos, señalando en cada una de las fichas la existencia de determinaciones vinculantes, como es el caso de algunos sectores afectados por vías pecuarias.

7) Ordenación del suelo rústico

Respecto a la fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR):

- Según se ha indicado anteriormente, deberán adecuar todo el documento a lo expuesto en el Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

B) Advertencias de legalidad:

- Se aportará toda la documentación definida en los Arts. 30 y 39 del TRLOTAU, y en los Arts. 40 a 49 y Anexo VI del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
- Se aportará documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- La tramitación del expediente se llevará a cabo conforme a lo establecido en los Arts. 36, 37 y 39 del TRLOTAU, y en los Arts. 135, 136 y 152 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
- Se deberá aportar estudio, informe o evaluación de impacto ambiental legalmente exigible, desarrollado como parte de la Memoria, tal como determina el Art. 30 4º del TRLOTAU.
- Se aconseja una revisión íntegra del documento a los efectos de corregir las discordancias existentes entre algunos apartados integrantes de la Memoria, e incluso entre documentación gráfica y escrita. En particular, se aportarán las fichas urbanísticas correspondientes a los sectores propuestos en la documentación gráfica.

Finalmente, con la emisión del presente informe se entiende superada la fase de concierto con la Consejería de Vivienda y Urbanismo en las cuestiones relativas a la ordenación estructural, según lo establecido en el art. 134 del RP, siempre y cuando la documentación que sea remitida para la emisión del informe previo definido en el art. 135 del mismo Cuerpo Legal incorpore ya todas las subsanaciones y aclaraciones indicadas anteriormente.

7. CARRANQUE EXPTE. 179/05 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN. SS. DEL MUNICIPIO RELATIVA A LOS SECTORES Nº 16 Y Nº 17, Y A LA CREACIÓN DE UNA NORMA GENERAL SOBRE VERTIDOS INDUSTRIALES Y PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación por parte del Ayuntamiento de Carranque y con anterioridad a la solicitud del Informe Previo definido en los arts. 10 y 36 del TRLOTAU y en el art. 135 del RP de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

A) Observaciones vinculantes:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a cuestiones de Ordenación Estructural (art. 24.1 del TRLOTAU y art. 19 del RP):
 - Para cumplir con lo estipulado en el artículo 24.1.c del TRLOTAU, se deberá corregir la delimitación propuesta de los sectores 16 y 17 puesto que esta ha sido realizada ajustándose a límites catastrales.
 - Según lo dispuesto en el artículo 113 del TRLOTAU, sólo las unidades de actuación en suelo urbano pueden ser discontinuas, por lo que se modificará el Sector 16, ya que está formado por dos partes separadas por el Polígono Los Pradillos (PP-14).
 - Según lo indicado en el artículo 24.1.d del TRLOTAU, se deberá definir la intensidad y densidad de edificación máxima para cada sector, así como, la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.

Puesto que el Ayuntamiento nos ha remitido documentación respecto a la ordenación detallada, le podemos anticipar:

B) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la Ordenación Detallada (art.24.2 del TRLOTAU y art. 20 del RP):
 - Se completarán las fichas urbanísticas aportadas de los sectores con la ordenanza de aplicación, el uso y el aprovechamiento tipo.
 - Si se mantiene la zona Norte del Sector 16 como sector industrial, se incluirá en la ficha del nuevo sector la condición de que previamente a la recepción de las obras de urbanización de dicho nuevo sector, se deberán ejecutar y recibir las obras de urbanización del PP-14 por el que recibe acometida a los servicios.
 - Se completarán las fichas de los sectores indicando que las cesiones serán también según lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
2. En cuanto a la documentación aportada:
 - Se aportará toda la documentación definida en los arts. 30 y 39 del TRLOTAU, y en los arts. 40 a 49 y Anexo VI del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

- Para evitar confusiones con la documentación gráfica de las NN. SS de Carranque, se corregirá de toda la documentación aportada, la nomenclatura empleada para designar a los Sectores 16 y 17 por la de PP-16 y PP-17 puesto que así se denominan a los sectores de suelo urbanizable clasificados en las NN. SS.
- Se aclarará el significado de las zonas grafiadas con una "A" en el ámbito del Sector 17 (plano P.18) puesto que no se identifica nada en la leyenda del plano.
- Se modificará el plano nº13 de forma que la delimitación del término municipal sea concordante con el plano nº0 y nº13 de las NN. SS. Así mismo, en dicho plano no se refleja la misma delimitación del Sector nº17 que en el plano nº1 incluido en la documentación de la modificación puntual.

3. En cuanto a la tramitación:

- La tramitación del expediente se llevará a cabo conforme a lo establecido en los arts. 36, 37 y 39 del TRLOTAU, y en los arts. 135, 136 y 152 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- El Pleno del Ayuntamiento de Carranque deberá proceder a anular la aprobación inicial de la Modificación Puntual realizada el 28 de Julio de 2005.
- La Modificación Puntual deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Preliminar por la Consejería de Medio Ambiente.

Finalmente, con la emisión del presente informe se entiende superada la fase de concierto con la Consejería de Vivienda y Urbanismo en las cuestiones relativas a la ordenación estructural, según lo establecido en el art. 134 del RP, siempre y cuando la documentación que sea remitida para la emisión del informe previo definido en el art. 135 del mismo Cuerpo Legal incorpore ya todas las subsanaciones y aclaraciones indicadas anteriormente.

8. RIELVES EXPTE. 208/05 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: RECLASIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 27, 28, 29, 30, 31 Y 91 DEL POLÍGONO 3 "PARAJE LA OLIVILLA"

Para hacer constar que el Sr. Presidente de la Comisión, D. Santiago García Aranda, se reincorpora a la sesión en este punto del orden del día.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros, y en aras de los principios de eficiencia y economía procedimental, al amparo del artículo 134 del RP, **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación por parte del Ayuntamiento de Rielves y con anterioridad a la solicitud del Informe Previo definido en los arts. 10 y 36 del TRLOTAU y en el art. 135 del RP de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

A) Observaciones vinculantes:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU y art. 19 del RP):

- Se deberá fijar el aprovechamiento tipo para el nuevo sector.
- Se fijará un único uso global mayoritario, no pudiendo ser el uso global 'Residencial y Comercial', según las definiciones del punto 1 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- Se deberá fijar la reserva para sistemas generales de espacios libres, por el aumento de población que supondría el nuevo suelo residencial, de acuerdo con el artículo 19.5.a) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, justificando debidamente la franja poblacional potencial a considerar.
- Se deberán señalar, en su caso, los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, y el sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.
- En cuanto a la delimitación del sector se tendrá en cuenta la afección del trazado de la Autovía de Castilla-La Mancha, en relación a lo cual se deberá obtener informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, así como lo previsto en el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU en su Disposición Adicional Segunda. Según esto los terrenos comprendidos en la zona de dominio público y en la zona de servidumbre se deberían excluir de la delimitación del sector por deberse clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos. En todo caso se señalarán claramente en planos esas zonas de servidumbre y de dominio público de la autovía en relación con la delimitación de los terrenos que se pretenden reclasificar.

Puesto que el Ayuntamiento nos ha remitido documentación respecto a la ordenación detallada, le podemos anticipar:

B) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a la documentación aportada:

- Se aportará toda la documentación definida en los arts. 30 y 39 del TRLOTAU, y en los arts. 40 a 49 y Anexo VI del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- La documentación vendrá suscrita por técnico competente debidamente identificado.

2. En cuanto a la tramitación:

- Se deberá obtener Evaluación Ambiental Preliminar por la reclasificación de los terrenos del nuevo sector urbanizable, o bien, informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de adecuación del actual expediente a la Evaluación ambiental Preliminar tramitada para el Programa de Actuación Urbanizadora La Olivilla.

- Se procederá a la anulación de la Aprobación Inicial del expediente con anterioridad a la solicitud del informe del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en caso de que tal aprobación efectivamente se haya llevado a cabo.
- La tramitación se llevará a cabo según lo establecido en los arts. 36, 37 y 39 del TRLOTAU, y arts. 135, 136 y 152 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Finalmente, con la emisión del presente informe se entiende superada la fase de concierto con la Consejería de Vivienda y Urbanismo en las cuestiones relativas a la ordenación estructural, según lo establecido en el art. 134 del RP, siempre y cuando la documentación que sea remitida para la emisión del informe previo definido en el art. 135 del mismo Cuerpo Legal incorpore ya todas las subsanaciones y aclaraciones indicadas anteriormente, y siempre y cuando se justifique la necesidad de continuar la tramitación del presente expediente al amparo de lo establecido en el art. 1.3 de la Memoria de las Normas Subsidiarias Municipales y art. 41.3.b. del TRLOTAU.

Expedientes remitidos para emisión de informe en cumplimiento del trámite de consulta a que hace referencia el artículo 10.3.b y 36 del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento. Puntos del orden del día nº 9 a nº 11.

9. CERVERA DE LOS MONTES EXPTE. 172/04 PL. MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DE LOS POLIGONOS 2, 3, 4 Y 5 EN CUANTO A LA DEFINICION DE PARCELAS MINIMAS.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación con anterioridad a la Aprobación Inicial por el Ayuntamiento-Pleno de las siguientes deficiencias:

A) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la Ordenación Detallada (art. 24.2 del TRLOTAU, y art. 20 del RP):
 - Se deberá determinar el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, según el art. 24.2.d del TRLOTAU.
2. En cuanto a la documentación aportada:
 - Se aportará un documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación gráfica y escrita según el art. 30.1º del TRLOTAU.
3. En cuanto a la tramitación:
 - Se aportará Certificado del resultado del trámite de información pública, con copia de las alegaciones presentadas, en su caso, y contestación a las mismas.

- Se aportarán los informes sectoriales correspondientes o Certificado de que la Modificación Puntual nº 2 no afecta a ninguno otro organismo que aquellos a los que se les ha solicitado informe.
- Se aportarán los dictámenes de los municipios colindantes.

10. CERVERA DE LOS MONTES EXPTE. 041/05 PL. MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS DE LOS POLIGONOS 2, 3, 4 Y 5, EN CUANTO A LOS PARAMETROS URBANISTICOS EXISTENTES.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación con anterioridad a la Aprobación Inicial por el Ayuntamiento-Pleno de las siguientes deficiencias:

A) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la Ordenación Detallada (art. 24.2 del TRLOTAU y art. 20 del RP):
 - Para cumplir con lo dispuesto en el artículo 31.a) del TRLOTAU, se deberá justificar que en el suelo urbano no se superan los 10.000 m² cuadrados de edificación residencial por hectárea.
2. En cuanto a la innovación de la ordenación (art. 39 del TRLOTAU y art. 152 del RP):
 - Puesto que se está aumentando el aprovechamiento lucrativo privado de los terrenos, se deberán contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.
3. En cuanto a la documentación aportada:
 - Se aportará toda la documentación definida en los arts. 30 y 39 del TRLOTAU, y en los arts. 40 a 49 y Anexo VI del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
4. En cuanto a la tramitación:
 - La tramitación del expediente se llevará a cabo conforme a lo establecido en los arts. 37 y 39 del TRLOTAU, y en los artículos 136 y 152 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

11. CIRUELOS EXPTE. 150/05 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN EL AMBITO DE LAS ORDENANZAS 3ª MIXTA EN CASCO ANTIGUO Y 4ª MIXTA EN CASCO NUEVO.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación con anterioridad a la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento-Pleno de las siguientes deficiencias:

A) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a la documentación aportada:

- Se deberá completar el documento con una memoria justificativa de las modificaciones introducidas en los apartados “altura máxima”, “otras condiciones” y “condiciones de uso”.
- Se deberá aclarar lo establecido en el apartado “retranqueos” puesto que en una parte del texto se indica la obligatoriedad de establecer un retranqueo de 3 m para todas las edificaciones unifamiliares y en otra parte, sólo para aquellas parcelas que tengan más de 20 m de fondo.
- Se deberá precisar qué posibles casos pueden dar lugar a que las calles serán privadas salvo que “sea de interés municipal ese carácter público”.
- Según lo establecido en el apartado 2.7 de las NN. SS. del municipio, los Estudios de Detalle no podrán alterar el aprovechamiento de los terrenos siendo su objeto el modificar/completar el señalamiento de alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes, por lo que se modificará lo indicado en el apartado “Otras condiciones” relativo a la necesidad de redactar un Estudio de Detalle en caso de ejecutarse una calle interior de acceso. Deberá indicarse que en caso de llevarse a cabo una actuación urbanizadora (en los términos definidos en el TRLOTAU) la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante Programa de Actuación Urbanizadora, siendo la figura de planeamiento que debe contener la Alternativa Técnica del Programa un Plan Especial de Reforma Interior.

2. En cuanto a la tramitación:

- La tramitación del expediente se llevará a cabo conforme a lo establecido en los arts. 37 y 39 del TRLOTAU, y en los arts. 136 y 152 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Expedientes remitidos para emisión de informe en cumplimiento del trámite de consulta a que hace referencia el artículo 36 del TRLOTAU, 135 y 141 del Reglamento de Planeamiento. Punto del orden del día nº 12.

12. ONTIGOLA EXPTE. 193/05 PL. PLAN ESPECIAL PARA LA VINCULACION DE LA PARCELA MUNICIPAL SITA EN C/ MAYOR Nº 3 A LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, CLASIFICADO COMO SUELO URBANO PORS LAS NN. SS. DE ONTIGOLA. PROMOVIDO POR AYUNTAMIENTO DE ONTIGOLA.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación por parte del Ayuntamiento de Ontígola y con anterioridad a la Aprobación Inicial del Plan Especial **de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:**

A) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU y art. 20 del RP):

- Según el art. 39.2 y 39.7.c) del TRLOTAU, toda innovación de la ordenación establecida por un Plan debe justificar la mejor realización de los estándares legales de calidad de la ordenación, por lo que para poder calificar la totalidad del suelo cedido como equipamiento público se deberá justificar que en la Zona de Ordenación Urbanística en la que se encuentra enclavado el solar en cuestión se cumpla con los estándares legales de calidad en cuanto a superficie total de zonas verdes. En caso contrario, se deberá mantener la cesión de zonas verdes como tal, teniendo en cuenta las condiciones fijadas para dichas zonas verdes en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento.

2. En cuanto a la justificación de la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento del de la diferencia entre el aprovechamiento atribuido por el nuevo planeamiento y el que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada (arts. 68 y 69 del TRLOTAU):

- Se deberá prever en el Plan Especial esta cesión y concretar de qué manera se efectuará.

3. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):

- Se incluirá en el Plan Especial documentación que diferencie 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 del TRLOTAU.
- Se modificará el Plan Especial para cumplir con el acuerdo de la sesión celebrada el día 1 de diciembre por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico.

Expedientes remitidos para emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 122.1 del TRLOTAU. Puntos del orden del día nº 13 a nº 20.

13. NOBLEJAS. EXPTE. 146/03 PL. PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR 15. PROMOVIDO POR SENOBLE ESPAÑA, S.A.

Visto el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente, se suscita el debate en el seno de la Comisión Provincial de Urbanismo, debido a que se manifiesta por parte de varios miembros de la misma, representantes de diferentes organismos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, que dichas instalaciones están ejecutadas y en

funcionamiento, por tal motivo se acuerda por unanimidad de los miembros presentes, remitir el expediente a la Comisión Regional de Urbanismo, al amparo del artículo 39.5 del TRLOTAU, para proceder a su legalización, una vez subsanadas las siguientes deficiencias observadas en el estudio del expediente:

A) Observaciones vinculantes:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
 - Dado que se propone, para dar acceso urbanizado a la parcela dotacional, la urbanización del camino de los Olagares, se deberá incluir en la delimitación del sector la superficie de dicho camino, e incluir al Ayuntamiento de Noblejas como un propietario más en el reparto de beneficios y cargas. Se corregirá esta circunstancia en toda la documentación que se vea afectada.

B) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):
 - Se deberá incluir en el documento normativo una ordenanza para las zonas verdes.
 - Se trasladarán las modificaciones efectuadas a toda la documentación del Plan Parcial así como al Proyecto de Urbanización.
2. En cuanto al Proyecto de Reparcelación (art. 92 y ss. del TRLOTAU):
 - Se corregirá la parcelación y el reparto de beneficios y cargas adecuándolo a la modificación que se derive del primer punto de estas conclusiones.
3. En cuanto a la Propuesta de Convenio (art. 110 y ss. del TRLOTAU):
 - En caso de que la cesión del suelo que materialice el 10% del aprovechamiento lucrativo se haga en metálico, se acompañará al convenio a firmar el anexo con la valoración correspondiente mencionada en el artículo 11.4 del TRLOTAU.

14. NOBLEJAS. EXPTE. 112/04 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON MODIFICACION PUNTUAL, PERI Y ANTEPROYECTO DE LA UA 50A, RESIDENCIAL PROMOVIDO POR OBRAS Y DISEÑOS URBANOS, S. L.

Para que conste que antes del inicio de este punto del orden del día, se ausenta el Sr. Presidente de la Comisión, D. Santiago García Aranda.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación, antes de la aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

A) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):

- El Plan Especial de Reforma Interior deberá reflejar la ordenación detallada de todos los ámbitos a los que afecta (UA-49 y UA-50), con independencia de que el Programa de Actuación Urbanizadora desarrolle solo una de las Unidades.
- Se describirán todas las construcciones existentes en el ámbito de actuación, indicando el régimen de las construcciones que queden en situación de fuera de ordenación.
- Se reservarán plazas de aparcamiento accesibles, según lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
- Se corregirá en el plano P-13 la ubicación de las plazas de los aparcamientos en la vía pública, con el fin de dejar acceso de vehículos a las parcelas.
- En el plano nº 6 “parcelación indicativa”, la superficie total de 771,75 m² de las parcelas de cesión al Ayuntamiento no corresponde al 10% del aprovechamiento lucrativo de 786,84 m².

2. En cuanto al Anteproyecto de Urbanización (art. 110 del TRLOTAU):

- Se deberán dotar de acometida a la red de saneamiento, red de riego y de alumbrado público a las parcelas de zonas verdes
- Se proyectará la red de riego y de hidrantes y se reflejarán en los planos.
- La ubicación en las aceras de alcorques, farolas y mobiliario urbano, cumplirá lo especificado en el Anexo 1 del Código de Accesibilidad, dejando siempre una banda libre de 1,50 m por lo que se deberá modificar el detalle de la sección de viario del plano P-13.
- Se proyectará y presupuestará la red de M.T. desde en C.T. existente en la calle Gutiérrez Mellado hasta el C.T. a instalar en el ámbito de la Unidad de Actuación.
- Se ampliará la red de alumbrado público a las calles situadas al Norte y Sur de la Actuación.

3. En cuanto a la Propuesta de Convenio Urbanístico (art. 110 del TRLOTAU):

- Se aportará propuesta de convenio urbanístico donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, formando parte de la plica, y no como parte de la Proposición Jurídico Económica, ni de la Alternativa Técnica.

4. En cuanto a la proposición jurídico-económica (art. 110 del TRLOTAU):

- Se aportará proposición jurídico-económica con las determinaciones establecidas en el art. 110.4.3. del TRLOTAU.
- En los Gastos totales de urbanización reflejados en la proposición jurídico-económica se deberá incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido para cumplir con

el artículo 1 de la Ley 37/92 de 28 de Diciembre sobre Impuesto de Valor Añadido.

- Dentro de la delimitación de la unidad existen unos Caminos (vías no urbanas) propiedad municipal, por lo que el Ayuntamiento deberá estar integrado en el PAU como propietario, con sus derechos y obligaciones establecidas en el TRLOTAU, sin considerar que se puedan sustituir por las nuevas vías previstas en el PAU, según el art. 146 del TRLOTAU.

5. En cuanto a la tramitación (art.120 y ss TRLOTAU):

- Se aportará certificado del aviso del contenido del edicto de publicación a todos los titulares catastrales de las Unidades de Ejecución 50 y 49 de las NNSS de la localidad.

15. ESQUIVIAS. EXPTE. 142/04 PL. PAU, MODIFICACIÓN PUNTUAL, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 5"VIRGEN DEL VALLE" CLASIFICADO COMO SUELO RUSTICO DE RESERVA POR LAS NN. SS. DE ESQUIVIAS. PROMOVIDO POR MONTAJES LUNAR ESQUIVIAS, S. L.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe vinculante favorable condicionado a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones vinculantes y de legalidad existentes en el expediente:

A) Observaciones vinculantes:

1. En **cuanto** a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
 - La cesión que se hace para Sistemas Generales se debería hacer según la proporción fijada en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU y no según la proporción prevista en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU en su artículo 19.5.a), que por la fecha de inicio del expediente no le sería de aplicación. Esto sin perjuicio de que el urbanizador solicite al Ayuntamiento la aplicación del mencionado reglamento, por ser más beneficioso en relación a la mencionada cesión, justificando que se da el segundo de los casos (población entre los 2.000 y los 10.000 habitantes existentes o potenciales previstos por el planeamiento) expuestos en el artículo 19.5.a) del Reglamento de Planeamiento, en cuyo caso éste le sería de aplicación a todos los efectos.
 - Se ajustará la densidad de viviendas que se fija para el sector a la parcelación que se propone y al número de viviendas según el cual se hace la cesión para Sistemas Generales de espacios libres.
 - Se recalculará, o bien, el aprovechamiento tipo del Sector, o bien, la edificabilidad neta por parcela, porque los cálculos entre ambas no coinciden.

- El sector de suelo urbanizable no puede ser discontinuo, y no ubicarse las zonas verdes del mismo fuera de la delimitación del sector, por lo que no puede desarrollarse en la forma determinada con la integración de la zona verde (3.232,76 m²) hasta que no se realice la posible cesión de la parcela catastral 9004 por la Consejería de Obras Públicas de Castilla La Mancha , según comunican, y la zona verde con frente a la carretera (4.672,24 m²) que deberá integrarse al sector, uniendo la franja de separación entre ambas. Si esta franja se tratara de un camino se deberá incluir al Ayuntamiento como un propietario más. Esta inclusión será tenida en cuenta a efectos del reparto de beneficio y cargas. Se corregirá esta cuestión en todos los documentos en los que no se incluía al Ayuntamiento como propietario.
- Se excluirán de la delimitación del sector los terrenos que se encuentran dentro de la zona de servidumbre de la carretera CM-4010, ya que dichos terrenos deben clasificarse como suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

B) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):
 - Se reflejará en la ordenanza de aplicación de la zona residencial la obligación de plazas de aparcamientos necesarias en cada parcela para que sea efectiva la justificación del cumplimiento de dicho estándar.
 - Se deberá aportar el Estudio de Impacto ambiental.
 - Se incluirá una ordenanza de red viaria dentro de la normativa del Plan Parcial.
2. En cuanto a la justificación de la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto (arts. 68 y 69 del TRLOTAU):
 - Los propietarios de los terrenos tienen derecho al 90% del aprovechamiento lucrativo del sector, por lo que, si se mantiene la cesión de suelo con aprovechamiento lucrativo marcada en el PAU, se deberá compensar económicamente a los propietarios por la diferencia entre el valor del suelo con aprovechamiento lucrativo de uso residencial que deberían recibir y el que realmente reciben.
3. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):
 - Se adaptará el Proyecto de urbanización a la ordenación detallada del Plan Parcial.
 - Se deberá desviar el tramo al que conecta la red de abastecimiento de agua fuera de la parcela destinada a zona verde, de manera que siempre discurren por espacio público y no creen servidumbres en zonas verdes, según artículo 29 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

- Se deberán prever las obras de jardinería de los sistemas de espacios libres.
4. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):
- Se deberá incluir la obligación, por parte del urbanizador, de hacer todas las cesiones que marca el TRLOTAU según se refleja en el Plan Parcial. En concreto, para la cesión del suelo que materialice el 10% del aprovechamiento lucrativo se deberá concretar la cantidad de terreno que se cede para tal fin, y en caso de hacerse en dinero, se acompañará al convenio a firmar con el anexo mencionado en el artículo 11.4 del TRLOTAU.
5. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):
- Se aportará toda la documentación técnica diligenciada de Aprobación Inicial.
 - Se deberá obtener informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización a la Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Grupo 7. b) del Anexo 3 del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental y según el artículo 9 del mencionado Reglamento.

16. ARGÉS. EXPTE. 211/04 PL. PAU, PERI Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UA-1 UBICADA EN LA C/ CAMINO HONDO. PROMOVIDO POR EDIGEST-ALB, S. L.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación, antes de la aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

A) Advertencias de legalidad.

1. **En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):**
 - Puesto que se permite el uso residencial unifamiliar y colectiva, se determinarán las edificabilidades neta de cada manzana, parcelas o usos, teniendo en cuenta el aprovechamiento tipo fijado en el P.E.R.I. introduciendo este parámetro en la ficha urbanística.
 - Se eliminará de la documentación toda mención a que “en el proyecto de reparcelación se fijará la edificabilidad neta de cada parcela de suelo residencial”.
 - Se introducirá en la Ordenanza Residencial la obligación de que en el interior de las parcelas haya una plaza de aparcamiento por cada 100 m²c.
2. **En cuanto a la justificación de la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto (arts. 68 y 69 del TRLOTAU):**

- Según el artículo 11.4 del TRLOTAU, en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico.

3. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):

- Se aportará cuadro de precios descompuestos según art. 101.A.5 del Reglamento de planeamiento

4. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):

- Se establecerán las correspondientes penalizaciones.

5. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):

- Se deberá obtener informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización a la Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Grupo 7. b) del Anexo 3 del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, y según el artículo 9 del mencionado Reglamento.

17. LAS VENTAS DE RETAMOSA. EXPTE. 065/05 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, RESIDENCIAL. PROMOVIDO POR SUR 2001, S. L.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación, antes de la aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existente en el expediente:

A) Advertencias de legalidad.

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):

- Los Centros de Transformación se ubicarán en parcelas independientes con la calificación de infraestructuras, por lo que se modificarán el plano de ordenación y los cuadro de superficies correspondientes.

2. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):

- Dentro de la delimitación del sector existen unos Caminos (vías no urbanas) propiedad municipal, por lo que el Ayuntamiento deberá estar integrado en el

PAU como propietario, con sus derechos y obligaciones establecidas en la LOTAU, sin considerar que se puedan sustituir por las nuevas vías previstas en el PAU, según el art. 146 de la LOTAU.

3. En cuanto al Anteproyecto de Urbanización (art.110 del TRLOTAU):

- Se deberá dotar de red de riego, de alumbrado público y de acometida a la red de saneamiento a todas las parcelas de zonas verdes.
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha, en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento para minusválidos y la formación de vados junto a pasos de peatones. Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 de dicho Código de Accesibilidad.
- En el plano nº 7 se señalarán todas las plazas de aparcamientos en viales, indicando la ubicación de las plazas de aparcamiento accesibles.
- En el plano nº 9, red de saneamiento, se dibujarán las acometidas a la red de fecales de todas las parcelas situadas en las manzanas 1, 2, 4, 5, 6, 8 y 9.
- Se dotará a la parcela de uso dotacional público de acometida a las redes de telecomunicaciones y de gas.
- Se aportará plano de ajardinamiento y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas

4. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):

- Se deberá aportar Certificado municipal de que no ha habido alegaciones posteriores a la apertura de plicas.
- Se certificará por el organismo encargado del suministro de agua correspondiente que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimos de hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.

5. En cuanto a la proposición jurídico-económica (art. 110 de la LOTAU):

- Se deberán indicar las relaciones entre el urbanizador y los propietarios (no se establece ni cuántos ni en qué porcentaje participan en los terrenos) justificando la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos, definiendo cual es la forma de obtención de los terrenos con cuyos propietarios no se ha alcanzado acuerdo.
- Se corregirá el importe del IVA y la doble imposición que se ha llevado a cabo al aplicarlo dos veces al Presupuesto de Ejecución Material y al total de gastos.
- Para la adjudicación preferente se cumplirán con los requisitos establecidos en el art. 123 del TRLOTAU.

18. ARGÉS. EXPTE. 082/05 PL. PAU, PERI Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION EN SUELO URBANO "VALDECANTARAS" C/ CAMINO DE COBISA, S/N. PROMOVIDO POR PROSYVEN XXI, S. L.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

A) Observaciones vinculantes:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
 - Se recalculará el aprovechamiento tipo fijado en el PERI, puesto que para su cálculo se han tenido en cuenta tanto los usos lucrativos como los dotacionales públicos. Se deberá establecer este parámetro según lo contempla el TRLOTAU, es decir, referido a los aprovechamientos lucrativos.

B) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):
 - Se deberá resolver el final del vial llamado "Futura C/Ntra. Sra. De la Soledad" de manera que no quede anulada la continuidad circulatoria.
2. En cuanto a la justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana (art. 31 del TRLOTAU):
 - Se deberán modificar las dimensiones de las plazas de aparcamientos accesibles para ajustarlas a lo previsto en el artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio).
3. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):
 - En la ordenanza residencial se corregirá la nota relativa al cálculo de la edificabilidad neta de parcela. Ésta se calculará dividiendo el aprovechamiento objetivo (obtenido de aplicar el aprovechamiento tipo sobre la superficie total) entre el total de la superficie de parcela para usos lucrativos incluyendo la de cesión al Ayuntamiento.
4. En cuanto a la proposición jurídico-económica (art. 110 del TRLOTAU):

- Se incluirán los gastos de conservación hasta la recepción de la urbanización, según el artículo 115.1d) y 115.2 del TRLOTAU.

5. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):

- Se deberá aportar diligenciada la totalidad de la documentación correspondiente PERI aprobado inicialmente, ya que dicha aprobación recae sobre todo el documento no sólo sobre las modificaciones y documentación que sustituye a otra anterior.
- Se deberá obtener informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización a la Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Grupo 7. b) del Anexo 3 del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental. y según el artículo 9 del mencionado Reglamento.
- Se deberá aprobar fotocopia compulsada u original del certificado sobre la aprobación inicial.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento que el promotor es propietario del 100% de los terrenos incluidos en la delimitación.

19. LAS HERENCIAS. EXPTE. 083/05 PL. PAU, PERI Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO ZONA B. PROMOVIDO POR FERQUENA, S. L.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir el siguiente

Informe favorable condicionado a la subsanación, antes de la aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existente en el expediente:

A) Observaciones vinculantes:

1. En cuanto a la ordenación estructural (arts. 24.1 del TRLOTAU y art. 19 del RP):
 - Se definirá la densidad de edificación máxima para el ámbito.

B) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU y art. 20 del RP):
 - Se eliminará del plano P-14, Ordenación y Parcelación del PERI, la posibilidad de uso de la parcela dotacional como zona verde según el art. 23 del Reglamento de Planeamiento, ya que el citado artículo es únicamente de aplicación a municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano. El artículo de aplicación es el art. 21.4.A. que en su apartado a) regula la cesión de suelo para zonas verdes y en

su apartado b) la cesión para equipamientos públicos, esto es, distinta a la de zonas verdes.

- Se completará la ordenanza del suelo residencial con el parámetro de parcela mínima, así como las restantes ordenanzas con las determinaciones recogidas en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento.
- Se redefinirán las zonas verdes para que cumplan con las condiciones de dimensionamiento definidas en el art. 24 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

2. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):

- Por existir errores de concordancia entre la documentación escrita y gráfica relativos a los diferentes anchos y composiciones de los viales se deberá revisar y modificar la memoria y planos correspondientes tanto en el Plan Especial como en el Proyecto de Urbanización.
- Las parcelas de Zona Verde, para tener consideración de solares, deberán contar con el encintado de aceras.

3. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):

- Se deberá modificar el ancho de la banda de aparcamiento de los viales puesto que debe cumplir con lo establecido en el artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio y con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
- Se incluirá la señalización viaria, tanto horizontal como vertical y su presupuesto.
- Se aportará plano de jardinería y amueblamiento urbano
- Se deberá prever en el plano de pavimentación todos los elementos necesarios para cumplir lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha. Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 de dicho Código de Accesibilidad.
- Se aportará cuadro de precios descompuestos según art. 101.A.5 del Reglamento de planeamiento

4. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):

- Podrá autorizarse la edificación simultánea a la urbanización siempre que quede debidamente garantizada esta última.

20. EL VISO DE SAN JUAN EXPTE. 227/05 PL. PAU, PERI Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA APR-01 Y UA APR-09. PROMOVIDO POR URBANIZACION EL PASITO, S. L.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

Que en base a la inviabilidad del P. A. U. remitido a esta Delegación Provincial por el Ayuntamiento de El Viso de San Juan, toda vez que no existe P. O. M. previo necesario, ni tampoco resulta el citado Programa conforme con las NN. SS. del término municipal, **acuerda la emisión de informe técnico-jurídico desfavorable previo a la aprobación definitiva del P. A. U. de las APR-01 y**

APR-09, solicitado por el Ayuntamiento de El Viso de San Juan; así como el archivo del expediente administrativo que fue remitido a esta Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo a los efectos del art. 122.1 del TRLOTAU.

SUELO RÚSTICO

EXPEDIENTES PARA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 54.1.3º DEL TRLOTAU:

INDUSTRIALES

Actividades extractivas y mineras .Punto del orden del día nº 21.

21. SESEÑA. EXPTE. 038/05 SNU. APROVECHAMIENTO DE ARIDOS. PROMOVIDO POR ARIDOS ARANJUEZ, S.A.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

OTORGAR la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ÁRIDOS ARANJUEZ, S.A.** para **APROVECHAMIENTO DE ÁRIDOS**, en la finca de 105.582 m², localizada en **SESEÑA**, Parcela 102 del Polígono 21, al adaptarse la construcción a los requisitos exigidos en las NN. SS. Municipales, en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004) y en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003).

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, todo ello de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 1/2004. Título IV. Capítulo II. Sección 2ª Régimen del Suelo Rústico.

ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 27 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA (R. D. 3288/1978). Puntos del orden del día nº 22 a nº 23.

22. UGENA. INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “EL PRADILLO”.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

La no inscripción en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, del cambio de la junta de gobierno solicitado por la entidad urbanística colaboradora de conservación “ El Pradillo”, en la que se comunica el cambio de Presidente y Vicepresidente y de cuatro de los cinco vocales, además de mencionar a un Vicepresidente, al no ajustarse dichos cambios a lo dispuesto en el artículo 26 de los estatutos, en el que textualmente se dice que “La Junta de Gobierno estará formada por el Presidente, Secretario y dos Vocales”.

23. UGENA. INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE JUNTA DIRECTIVA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “COLONIA LOS PALOMINOS”.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

Proceder a la inscripción en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, del cambio de Junta Directiva de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “ Colonia Los Palominos”, al ajustarse a lo dispuesto en los artículos 24 y ss., 67 al 70 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

LEVANTAMIENTOS DE ACUERDO DE SUSPENSIÓN DE CALIFICACION URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO. Punto del orden del día nº 24

24. CAZALEGAS. EXPTE.147/03 SNU. EXPLOTACIÓN OVINO DE LECHE. PROMOVIDO POR JESÚS CORRAL SORIANO.

Se informa a la Comisión, que una vez cumplimentados los requisitos acordados por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha 27 de julio de 2005, según consta en el informe emitido por el Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo y el Servicio de Urbanismo de fecha 13 de diciembre de 2005, procede el levantamiento de la suspensión del Acuerdo de calificación urbanística y, en consecuencia, queda otorgada dicha calificación para la construcción de 480 m² destinados a **EXPLOTACIÓN GANADERA DE OVINO DE LECHE**, en la finca de 47.278 m², localizada en **CAZALEGAS**, parcela 53 del polígono 1, promovido por **D. JESÚS CORRAL SORIANO**, al objeto de legitimar las obras y usos contenidos en el proyecto.

RUEGOS Y PREGUNTAS. Punto del orden del día nº 25.

25. RUEGOS Y PREGUNTAS

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las catorce horas del día al comienzo indicado, no fijándose fecha para la siguiente sesión.

V ° B °

EL PRESIDENTE DE LA C. P. U.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.