



**Acta 1/2008**  
**Página 1 de 17**

**COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA**

**PRESIDENTE:**

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

**VOCALES:**

- Ilmo. Sr. Director General de Administración Local.  
Representado por D<sup>a</sup> Soledad Pinedo Ayala,  
Jefa de la Sección de Expedientes Municipal.

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

- Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio y Museos.  
Representado por D. Antonio Palomino Pacheco,  
Jefe del Servicio de Patrimonio Monumental.

- Ilma. Sra. Directora General de Salud Pública y Participación.  
Representada por D. Marcial Gómez Orríos,  
Asesor de Ciudades Saludables.

- Ilma. Sra. Secretaria General de Educación y Ciencia.  
Representada por D. Fernando Pérez González,  
Jefe del Servicio de Proyectos.

- Ilmo. Sr. Director General de Mercados Alimentarios.  
D. Federico López Navarro.

- Ilmo. Sr. Director General de la Familia.  
Representado por D. José Carlos Valero Irala,  
Jefe del Servicio de Supervisión de Proyectos y Accesibilidad.

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

- Vocal designado en representación de la Confederación  
Regional de Empresarios de Castilla - La Mancha.  
Representado por D. Mariano León Egido.

- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de  
Arquitectos de Castilla - La Mancha.  
D. Ismael Belmonte Gómez.

**ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:**

- Ilmo. Sr. Director General del Agua.  
Representado por D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Mercedes Echegaray Giménez, Jefa  
de Servicio Regional de Infraestructuras Hidráulicas.

- D. Nicolás Conde Flores, en representación del Gabinete  
Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

- D<sup>a</sup> Amparo Sánchez Casanova, Jefa del Servicio de  
Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de  
Planificación Territorial.

**PONENTE:**

- D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de  
Planeamiento Municipal de la Dirección General de  
Urbanismo.

**SECRETARIA:**

- D<sup>a</sup> Mercedes Villanueva Melero, Jefa de la Sección  
de Suelo de la Dirección de Planificación Territorial.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas y cinco minutos, del día **7 de abril de 2008**, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

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



Acta 1/2008  
Página 2 de 18

**ORDEN DEL DÍA**

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 18 de diciembre de 2007.
2. Modificación Puntual del PGOU de Albacete "La Humosa". Informe según los artículos 10 y 36.2.b) del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
3. Modificación Puntual del PGOU de Albacete en el ámbito de Pozo Cañada. Informe según los artículos 10 y 36.2.b) del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
4. Modificación Puntual 1.V del PGOU de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36.2.b) del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
5. Modificación Puntual del PGOU de Guadalajara (TTMM de Guadalajara y Marchamalo) "Ciudad del Transporte". Informe según el artículo 37.3 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).
6. Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora "La Puerta de Alcedia" en Puertollano (Ciudad Real). Informe según el artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 del Reglamento de Planeamiento).
7. Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
8. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Herencia (Ciudad Real) para equipamiento educativo. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
9. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la UA-14.1 de las Normas Subsidiarias de Orgaz (Toledo). Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).
10. PAU con Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización de la UE 22, 23 y 24 de las Normas Subsidiarias de Gerindote (Toledo). Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).
11. Calificación Urbanística de nave para granja avícola en Aguas Nuevas, Polígono 91, parcela 13 de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1 del Reglamento de Suelo Rústico).



Acta 1/2008  
Página 3 de 18

12. Ruegos y preguntas

\* \* \*

**1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 18 de diciembre de 2007.**

Antes de aprobar el acta de la sesión anterior, el Vicepresidente Primero, actuando en sustitución del Presidente, se dirige a los asistentes con el fin de informarles de que, recientemente, se ha publicado el Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que deroga el anterior Decreto 31/2005, de 29 de marzo, exponiendo brevemente las innovaciones que introduce el nuevo Decreto.

A continuación, se da por leída el Acta 4/2007 correspondiente a la sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2007, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión, con fecha 8 de enero de 2008.

**2. Modificación Puntual del PGOU de Albacete "La Humosa". Informe según los artículos 10 y 36.2.b) del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 11:09 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, haciendo una exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo que se incorpora como Anexo a la presente acta.

La referida Modificación Puntual tiene por objeto clasificar los terrenos colindantes al APR-12, actualmente clasificados como suelo no urbanizable de especial protección agraria CP-3 a suelo urbano no consolidado, a fin de incluirlo en el Programa de Actuación Urbanizadora que, a su vez, tiene por objeto la regularización del asentamiento de viviendas conocido como la Humosa.

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

**"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2, letra b), del TRLOTAU, el artículo 135.2, letra b), del Reglamento de Planeamiento y el artículo 8.1, letra f), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR, previamente a su aprobación inicial, la Modificación Puntual**



Acta 1/2008  
Página 4 de 18

del PGOU de Albacete "La Humosa", teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Debe justificarse la clasificación de suelo urbano del ámbito reclasificado a fin de acreditar que en el ámbito total de la ZOU se hallan ocupadas por la edificación las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios, de acuerdo con lo dispuesto a los art.45.1.b) del TRLOTAU y 104.2 RP.
- Deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras los terrenos actualmente clasificados como suelo rústico ubicados en la zona de servidumbre de la CM-3203, que no reúnan la características de los tramos de travesías de acuerdo con el art.42 de la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha.
- Debe señalarse en la ficha del APR-HU la cuantía del sistema general de zonas verdes que se ha grafiado en los planos.
- Debe aclararse si el aprovechamiento máximo coincide con la edificabilidad total máxima, fijando específicamente este parámetro, de acuerdo con el art.24.1.d) del TRLOTAU.
- Debe corregirse el aprovechamiento tipo fijado, ya que en el caso de no existir dotaciones urbanísticas ya afectas a su destino, el cálculo exacto del aprovechamiento tipo sería  $0,159621 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y no  $0,159628 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- Respecto a la reserva de edificabilidad destinada a vivienda de protección pública, para acogerse a la excepción prevista en el apartado 2º de la Disposición Transitoria Primera, habrá de acreditarse en el expediente que las edificaciones residenciales ilegales que pretenden regularizarse suponen un porcentaje significativo sobre la edificabilidad residencial propuesta en el ámbito total. De no acreditarse lo anterior, se deberá justificar el cumplimiento de lo previsto en el art.24.3 TRLOTAU en relación con el incremento de la edificabilidad sobre la preexistente realizada irregularmente, sin perjuicio de la posibilidad de solicitar la supresión o minoración del porcentaje de la edificabilidad destinada a protección pública prevista en los art.24.3 TRLOTAU y 19.8 RP.
- Dado que la presente modificación se tramita para legalizar un asentamiento irregular, debe tenerse en cuenta que el art. 179.3 del TRLOTAU prohíbe en todos los casos la legalización de actuaciones ilegales en suelo rústico de protección, por lo que se deberá justificar en el expediente que no se pretende legalizar ninguna actuación ilegal que se produjera en suelo rústico protegido con posterioridad a la entrada en vigor a la LOTAU el 20 de junio de 1998.
- Deberá acreditarse en el expediente con carácter previo a la aprobación definitiva la compatibilidad de la ordenación propuesta con la conservación del Patrimonio Arqueológico, mediante informe favorable de la Consejería de Cultura.
- Si se pretende que la presente modificación del PGOU de Albacete obtenga el informe favorable previsto en el art.39.5 del TRLOTAU, deberá contenerse en la modificación también el señalamiento de las reservas de los sistemas locales de



Acta 1/2008  
Página 5 de 18

zonas verdes y equipamientos, así como de plazas de aparcamiento públicas y privadas. Además deberá tenerse en cuenta lo previsto en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento, solicitándose informe de la Consejería de Educación y Ciencia sobre la reserva destinada a equipamiento docente. De diferirse el establecimiento de la ordenación detallada a PERI, será este documentos el que se someta a dicho informe.

- Dado que el expediente se tramita con la finalidad de legalizar actuaciones ilegales, deberá aportarse documentación que acredite la apertura de los correspondientes expedientes sancionadores.

Una vez aprobada inicialmente la modificación, deberá remitirse a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el documento de planeamiento diligenciado con dicha aprobación y el expediente administrativo completo que incluya, además de los informes preceptivos entre los que se encuentra el de la Confederación Hidrográfica correspondiente por la demanda de nuevos recursos hídricos, los mencionados expedientes sancionadores, para su aprobación definitiva por el Consejero."

### 3. Modificación Puntual del PGOU de Albacete en el ámbito de Pozo Cañada. Informe según los artículos 10 y 36.2.b) del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

A las 11:15 horas, la ponente procede a explicar el punto 3 del orden del día, haciendo una exposición del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico, formulando la correspondiente propuesta. Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

Este expediente tiene por objeto modificar la ordenación estructural del planeamiento vigente, en concreto la Norma Zonal 7- Vivienda Rural en Pedanías añadiendo un Grado 3º para Pozo Cañada, afectando a las determinaciones de Volumen en lo relativo a fondo edificable y áticos.

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

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2, letra b), del TRLOTAU, el artículo 135.2, letra b), del Reglamento de Planeamiento y el artículo 8.1, letra f), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR, previamente a su aprobación inicial, la Modificación Puntual del PGOU de Albacete en el ámbito de Pozo Cañada, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.4.1. modificado del PGOU *la medición de la edificabilidad se efectuará sobre la parcela edificable, teniéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las*



Acta 1/2008  
Página 6 de 18

*alineaciones oficiales. La superficie edificada total será igual a "Spxn" siendo Sp igual a la superficie comprendida entre alineaciones exteriores e interiores y n igual al número de plantas. Si bien este cómputo de edificabilidad es el que se refleja en la norma zonal, apartado f), se deberá considerar que de acuerdo con el artículo 6.4.2. del PGOU la superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela, por lo que los patios de parcela en planta baja, siempre que se construyan, computarán en edificabilidad. En todo caso, el pasar de edificar el 30 % de la planta baja al 100%, siempre supone un incremento de la edificabilidad y consecuentemente del aprovechamiento lucrativo.*

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 6.4.4 modificado del PGOU el punto 5 indica que *ático es la planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento.*

El cómputo de edificabilidad en las pedanías se establece a partir de un número máximo de plantas permitido, por lo que la inclusión de los áticos supondría un incremento de la edificabilidad permitida.

En ambos casos la Modificación Puntual propuesta conlleva un incremento del aprovechamiento lucrativo actual, por lo que se deberá aplicar el régimen de suelo urbano no consolidado establecido en el artículo 69.1.2.b) del TRLOTAU debiendo fijar la Modificación Puntual las superficies correspondientes a cesiones para zonas verdes y equipamientos públicos."

#### **4. Modificación Puntual 1.V del PGOU de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36.2.b) del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 11:18 horas, la ponente pasa a explicar el siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico que se incorpora al Acta como anexo.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto mejorar la ordenación urbanística en el perímetro del Barrio de San Pedro, reequipando el barrio y posibilitando el remate de la trama urbana hasta el segundo anillo de circunvalación.

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

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2, letra b), del TRLOTAU, el artículo 135.2, letra b), del Reglamento de Planeamiento y el artículo 8.1, letra f), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR, previamente a su aprobación inicial, la Modificación Puntual 1.V del PGOU de Albacete, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:



Acta 1/2008  
Página 7 de 18

- El límite del suelo urbano en el borde noroeste de la actuación no se marca en relación con elementos propios de la ordenación y no responde a un criterio racional acorde con la estructura urbana propuesta, al no definirse por relación al viario ni a ningún otro elemento definitorio, ya que se mantiene la línea límite del suelo urbano, establecida en virtud de la ordenación vigente, y se altera la ordenación propuesta.

La nueva ordenación no mantiene la continuidad del viario de borde, ya que ni siquiera integra el tramo urbanizado de la calle de la Peseta, que sirve de acceso rodado a los solares que de acuerdo con la propuesta pasan a clasificarse como suelo urbano en la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación

Por ello, si se pretenden incorporar estos solares en esa categoría del suelo urbano, deberá integrarse en el suelo urbano el tramo urbanizado de la calle de la Peseta, que otorga a los terrenos la condición de solar. Asimismo, deberá garantizarse la continuidad de dicho viario de borde y su adecuada conexión con la trama urbana.

- Si la inclusión del mencionado viario conlleva el cambio de clasificación de terrenos incluidos en el Sector 7 R en el sector, se aclarará el estado de la tramitación del planeamiento correspondiente al dicho sector, introduciéndose las modificaciones procedentes en la ficha del mismo, en cualquier caso, como documento refundido.
- No se definen en las Normas Urbanísticas Anexas la Ordenanza 1.2 RT y la Ordenanza 1.2 \*.
- Debe establecerse la densidad residencial en el ámbito de la actuación de acuerdo con el art. 24.1.d) TRLOTAU.
- Respecto a la Ordenanza 1.2 RT, aplicable a los terrenos urbanizados y edificados, se relacionará expresamente la edificabilidad que figuraba en las condiciones de la licencia para cada uno de los terrenos, al establecerse como edificabilidad permitida en la ordenanza. Asimismo, se cuantificará la edificabilidad total prevista en todo el ámbito afectado por la modificación.
- Debe aportarse documentación probatoria en relación con la edificación existente en la parcela en la que se señala que se concedió licencia urbanística nº 207/1999, ya que en la documentación obrante en el Catastro consta como suelo sin edificar, por lo que no podría aceptarse su inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación. Asimismo, deberá justificarse en todos los casos la materialización del aprovechamiento.
- Los terrenos destinados a viario ubicados junto a la zona verde correspondientes a estos terrenos de suelo urbano no consolidado e incluidos en el AR-1.2.9, que se pretenden obtener por expropiación, deberán ser obtenidos también por cesión de los propietarios con cargo al incremento de aprovechamiento, de acuerdo con los deberes establecidos en el art. 51.1.2d) del TRLOTAU o bien excluidos de dicho ámbito, al no ser necesarios para la conversión de ningún terreno en solar. En todo caso ha de señalarse que si se excluyen dichos terrenos del AR-1.2.9 y se



Acta 1/2008  
Página 8 de 18

mantiene el aprovechamiento total, se superará en el ámbito la edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- El coeficiente establecido en el AR-1.2.9, que representa la participación de cada parcela edificable en la carga de cesión de suelo dotacional, se calculará con arreglo al art.71.3.a) del vigente TRLOTAU y, el aprovechamiento privativo de cada parcela, de acuerdo con lo establecido en el art.71.3.e) del TRLOTAU.
- La suma de las superficies del ámbito en la propuesta, 62.808 m<sup>2</sup>, es menor que la superficie inicial de la UE-52 establecida actualmente en el PGOU, 66.150 m<sup>2</sup>, por lo que habrá de justificarse la diferencia en estas mediciones.
- En el ámbito de la Unidad de Actuación deberá calificarse expresamente como equipamiento docente una superficie de terreno que como mínimo sea de 12 m<sup>2</sup>/vivienda, excepto si se establece un número de viviendas menor de 350, en cuyo caso se solicitará un informe de la Consejería de Educación y Ciencia, de acuerdo con lo establecido en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.
- Respecto a la valoración establecida para la obtención por expropiación del viario VL-FL-1, debe señalarse que el justiprecio se calculará en la forma y referido al momento que señala la Ley 8/2007, del suelo.

Una vez aprobada inicialmente la modificación, deberá remitirse a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el documento de planeamiento diligenciado con dicha aprobación y el expediente administrativo completo, para su aprobación definitiva por el Consejero."

**5. Modificación Puntual del PGOU de Guadalajara (TTMM de Guadalajara y Marchamalo) "Ciudad del Transporte". Informe según el artículo 37.3 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 11:25 horas, la ponente inicia la exposición del punto 5 del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora a la presente Acta como anexo.

La referida Modificación Puntual tiene por objeto la transformación del suelo rústico de alta protección agrícola en suelo urbanizable, para la creación de la "Ciudad del Transporte", afectando a los términos municipales de Guadalajara y Marchamalo, cuyo planeamiento es el PGOU de Guadalajara.

Al concluir su exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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



Acta 1/2008  
Página 9 de 18

“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.3 del TRLOTAU, el artículo 136.3 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 8.1, letra f), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR, previamente a su aprobación definitiva, la Modificación Puntual del PGOU de Guadalajara (TTMM de Guadalajara y Marchamalo) “Ciudad del Transporte”, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La delimitación Norte del ámbito de actuación linda con el Arroyo de Dueñas. Se deberá aportar informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo relativo al Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas y la zona de protección.

La anchura de la banda de protección del cauce se fijará en función de la que resulte mayor entre la establecida por el organismo de cuenca y la que establece la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de 20 m. de anchura, que deberá clasificarse como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico.

De acuerdo con la Evaluación Ambiental Preliminar, contigua a ésta se deberá establecer una banda de anchura superior o igual a 10 m. destinada a zona verde y clasificada como suelo urbanizable.

- La delimitación Este colinda con:
  - o la vía pecuaria Vereda de Fontanar; por lo que se deberá respetar la integridad de la misma clasificando como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental el dominio pecuario más una banda de protección de 3 metros a cada lado de la vía de acuerdo con la Evaluación Ambiental Preliminar. Se deberá coordinar con la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural la delimitación del trazado y ancho legal de la vía.
  - o la línea férrea Madrid-Barcelona; por lo que se deberán reflejar en la documentación gráfica todas las afecciones relativas a las líneas ferroviarias establecidas en la legislación sectorial (dominio público, protección y línea límite de la edificación). Se deberán clasificar como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras los terrenos considerados como dominio público, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.
  - o la carretera a Fontanar CM-101; en la que de acuerdo con el informe del Jefe de la Sección Técnica de Carreteras se condiciona el preceptivo informe favorable a la presentación de propuestas de actuación tendentes al mantenimiento del nivel de servicio de la carretera. Dicho desarrollo forma parte de la ordenación detallada del ámbito de actuación que no es objeto de la modificación actual, por lo que se estima conveniente recoger en la ficha urbanística del sector, como condiciones de la urbanización, la resolución de las conexiones a redes viarias, entre otras, por tratarse de una de las actuaciones a llevar a cabo por el agente urbanizador.



Acta 1/2008  
Página 10 de 18

Se deberán clasificar como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras los terrenos considerados como dominio público y servidumbre, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.

- La delimitación Sur se ajusta al límite de expropiación de la autopista R-2 y a su línea de servidumbre. De acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del TRLOTAU se prohíbe la delimitación de los sectores con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad, por lo que la delimitación Sur debería extenderse hasta la línea de servidumbre de la R-2 en toda su longitud, debiendo informar el organismo competente de la carretera sobre la conveniencia de la inclusión de dichos terrenos.

Se deberá reflejar en la documentación gráfica todas las afecciones relativas a esta carretera (dominio público, servidumbre, protección, línea límite de la edificación). Se deberán clasificar como Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras los terrenos considerados como dominio público y su zona de servidumbre, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.

- Se deberá aportar Visado /Resolución de la Consejería de Cultura relativo a la protección del Patrimonio.
- Se deberá observar el cumplimiento de las consideraciones realizadas en la Evaluación Ambiental Preliminar y aportar el informe de adecuación a la misma.
- Los planos de clasificación del suelo del Plan General de Ordenación Urbana deberán presentar la leyenda completa.

Una vez completado y/o subsanado el expediente según las consideraciones anteriormente realizadas se deberá remitir la documentación debidamente diligenciada de aprobación inicial, interesando su aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda. Para ello se deberá aportar al menos cuatro ejemplares completos de la Modificación Puntual en papel (para su depósito en los Ayuntamientos de Guadalajara y Marchamalo, la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda y la Delegación Provincial de ésta en Guadalajara) y en soporte informático.”

**6. Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora “La Puerta de Alcudia” en Puertollano (Ciudad Real). Informe según el artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 del Reglamento de Planeamiento).**

A las 11:29 horas continúa la sesión, con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, la cual se refiere a la tramitación del expediente y al informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.



Acta 1/2008  
Página 11 de 18

El presente Plan Parcial de Mejora forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora "La Puerta de Alcudia", promovido por la mercantil CISTERRA, S.L., mediante gestión indirecta, y tiene por objeto la modificación de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Puertollano, aprobado definitivamente el 18 de abril de 1990, con motivo de la reclasificación de suelo rústico de reserva en suelo urbanizable. El objetivo principal del PAU es *"propiciar una nueva y diferenciada oferta residencial en el municipio con el afán de reequilibrar la distribución de tipologías residenciales ampliando la oferta dotacional y de zonas verdes en el municipio y creando un espacio deportivo que aprovechase las características paisajísticas y ambientales presentes en el municipio."* Asimismo, establece la ordenación detallada del nuevo sector de Suelo Urbanizable.

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

**"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.3 del TRLOTAU, el artículo 139.2 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 8.1, letra i), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR, de manera vinculante y previa a su aprobación definitiva, el Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora "La Puerta de Alcudia", en Puertollano (Ciudad Real), teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:**

- Se deberá garantizar la integración en el modelo territorial fijado por el Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con el artículo 57.2 del Reglamento de Planeamiento, considerando el incremento demográfico derivado de la actuación urbanizadora.
- Se deberán aportar los siguientes informes en cumplimiento del trámite de consulta a las Administraciones Públicas territoriales afectadas:
  - Informe de la Dirección General del Agua, de acuerdo con el artículo 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento.
  - Informe de la Consejería de Educación y Ciencia, y en su caso de la Consejería de Bienestar Social y del SESCAM. Deben informar cada una de las Consejerías en lo relativo a sus competencias.
- El Ayuntamiento deberá pronunciarse expresamente sobre la propuesta de zonas verdes del Plan Parcial en relación con el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento.
- Los sistemas generales de red viaria serán continuos en todo su trazado enlazando la carretera con el ámbito de actuación.
- El proyecto de reparcelación deberá adecuar la edificabilidad máxima permitida en cada parcela a la establecida en el plano O2.- Calificación, sin posibilidad de aplicar otro coeficiente que supere dicho valor, como se establece en la norma urbanística.



Acta 1/2008  
Página 12 de 18

- Los espacios bajo cubierta computarán edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m. independientemente de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior.
- El uso aparcamiento se deberá excluir de la normativa de zonas verdes, ya que es un uso dotacional de comunicaciones.
- Se deberá considerar la posible afección de las industrias que se implanten en los polígonos industriales de La Nava, especialmente en la Nava II, colindante con el ámbito de actuación destinado a uso residencial.
- Se deberán tener en cuenta las consideraciones realizadas en los informes sectoriales así como en la Evaluación Ambiental Preliminar, con especial referencia a las relativas al campo de golf.
- El documento de refundición, establecido en el artículo 64.3. del Reglamento de Planeamiento, debe incorporar la documentación a reemplazar en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, por lo que deberá incorporar la ordenación estructural y detallada. Cada plano a reemplazar deberá presentarse en el mismo formato y escala que el reemplazado. Se deberá reflejar la delimitación completa del Suelo No Urbanizable de Explotación Minera. Se deberán incorporar los planos de Ámbito Territorial AT-02, AT-03, AT-07 y AT-08 que también se ven modificados.
- Las nuevas ordenanzas deberán incorporarse en el documento de refundición.
- En cuanto a las infraestructuras necesarias para la actuación cuyo coste podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos se deberá considerar lo dispuesto en los artículos 110.2 y 115 del TRLOTAU.
- Se deberá tener en cuenta el momento en que entraran en servicio las nuevas instalaciones de abastecimiento de agua potable y saneamiento para permitir el inicio de usos y actividades.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, independientemente de solicitar el registro del PAU completo en la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Ciudad Real, deberá remitirse a la Consejería, en virtud del artículo 158.1 del Reglamento de Planeamiento, un ejemplar del Plan Parcial debidamente diligenciado, junto con la documentación correspondiente, entre la que deberá constar un informe en el que se justifique el cumplimiento de las observaciones realizadas en el presente informe. El ejemplar del Plan Parcial deberá remitirse tanto en papel como en soporte informático.”

**7. Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 11:35 horas, la ponente inicia la exposición del punto 7 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición del informe técnico que se incorpora al Acta como anexo.



Acta 1/2008  
Página 13 de 18

El objeto de esta Modificación Puntual es el cambio de calificación de una parte de zona verde ubicada en el entorno del Centro de Día existente a equipamiento, para la ampliación de este Centro, compensando la superficie de zona verde en la Unidad de Actuación UA-8.

Al finalizar la exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

**“INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra (Toledo), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del TRLOTAU, el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 8.1, letra j), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, al haberse justificado el interés general, además de por las necesidades actuales de la población, por el mantenimiento de la proporción de zonas verdes respecto del equipamiento al compensar la superficie en la UA-8, lo que también contribuye a conseguir un uso racional del suelo impidiendo la masificación y potenciando un adecuado desarrollo de la vida ciudadana.**

Previamente a su remisión al Consejo Consultivo, se deberá aportar el expediente completo, en el que se incluirá certificado municipal del resultado de información pública por el periodo de un mes desde la publicación del último anuncio, y el documento técnico debidamente diligenciado de aprobación inicial.”

**8. Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Herencia (Ciudad Real) para equipamiento educativo. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 11:38 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como anexo al Acta.

Este expediente tiene por objeto modificar la situación de una zona verde trasladándola a la parcela colindante de equipamiento, utilizando ese suelo resultante como equipamiento para el futuro colegio.

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

**“INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Herencia (Ciudad Real), para equipamiento educativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.3 del TRLOTAU, el artículo 120.5 del Reglamento de**



Acta 1/2008  
Página 14 de 18

Planeamiento y el artículo 8.1, letra j), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, dado que se ha justificado el interés general de la innovación por el objeto propio de la misma y se incrementa la superficie de zonas verdes en 815 m<sup>2</sup>, si bien se deberá completar el expediente con las consideraciones que a continuación se indican:

- El Documento Técnico deberá contar con un plano de situación. Asimismo, se adjuntará la documentación refundida que sustituya a las actuales de las Normas Subsidiarias de Herencia en la que se plasmen las determinaciones propuestas.
- Se deberán distinguir los Sistemas Generales y los Sistemas Locales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 del TRLOTAU.
- Debe especificarse en el documento que la ejecución se llevará a cabo mediante Obras Públicas Ordinarias.
- Puesto que se ve afectado suelo de equipamiento público ya edificado, deberá especificarse la edificabilidad permitida en los suelos de equipamientos resultantes, a fin de que no queden en situación de fuera de ordenación.
- Se aclarará la diferencia de 201 m<sup>2</sup> entre la superficie de la ordenación inicial y la de la ordenación propuesta, así como la diferencia en el cálculo de la superficie del vial resultante respecto del indicado en el Documento Técnico.”

Una vez subsanada, se deberán aportar, al menos, dos ejemplares de la Modificación Puntual debidamente diligenciados de aprobación inicial, previamente a su remisión al Consejo Consultivo.”

**9. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la UA-14.1 de las Normas Subsidiarias de Orgaz (Toledo). Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).**

A las 11:41 horas, continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta, la cual se refiere a la tramitación del expediente. Se adjunta como anexo a la presente Acta, el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora tiene por objeto legalizar una actuación urbanizadora irregular en la UA-14.1, estableciendo la ordenación detallada de dicha Unidad de Actuación que se encuentra urbanizada y en parte edificada.

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

Handwritten signature or scribble on the left margin.



Acta 1/2008  
Página 15 de 18

“**INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la UA-14.1 de las Normas Subsidiarias de Orgaz (Toledo), que legaliza dicha actuación urbanizadora, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.5 del TRLOTAU, el artículo 120.3 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 8.1, letra k), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, realizándose las siguientes observaciones en cuanto a las cesiones de suelo para estándares de calidad urbana propuestas:

- El número máximo de viviendas establecido para la UA-14.1 y UA-14.2 no supera el máximo establecido en las normas subsidiarias para la UA-14 por lo que no se estima necesario realizar cesiones de Sistemas Generales de espacios libres.
- Si bien la superficie destinada a equipamientos es inferior a la establecida, el cómputo de las superficies destinadas a zonas verdes y equipamientos en la Unidad de Actuación supera el establecido por el TRLOTAU y el Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta que en suelo urbano se pueden destinar tanto a zonas verdes como a equipamientos, según las necesidades, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, se deberá completar el expediente según el resto de las consideraciones realizadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Una vez aprobado, el Ayuntamiento deberá remitir a la Delegación Provincial de esta Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Toledo un ejemplar del Plan Especial de Reforma Interior debidamente diligenciado tanto en papel como en soporte informático, en virtud del artículo 158.1 del Reglamento de Planeamiento, junto con la documentación necesaria, entre la que se incluirá la justificación del cumplimiento de las observaciones realizadas en el informe emitido por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 20 de diciembre de 2007.”

**10. PAU con Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización de la UE 22, 23 y 24 de las Normas Subsidiarias de Gerindote (Toledo). Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 11:44 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como anexo al Acta.

El citado Plan Especial de Reforma Interior tiene por objeto legalizar una actuación urbanizadora irregular desarrollada en tres unidades de actuación establecidas en las NNSS de Gerindote, dos de las cuales ya se hallan urbanizadas y cuentan con edificación, estableciéndose la ordenación detallada conjunta de las tres unidades. La ordenación propuesta plantea cambios en la red viaria y establece las reservas dotacionales y de zona



Acta 1/2008  
Página 16 de 18

verde de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del TRLOTAU y el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento.

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

**“INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Especial de Reforma Interior de las UE-22, UE-23 y UE-24 de las Normas Subsidiarias de Gerindote (Toledo), que legaliza la actuación urbanizadora desarrollada en dichas unidades, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.5 del TRLOTAU, el artículo 120.3 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 8.1, letra k), del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, si bien se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:**

- Se deberá completar el expediente con las consideraciones de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Debe requerirse informe de la Consejería de Educación y Ciencia sobre la reserva necesaria de suelo con destino educativo previsto en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento. En el caso de que así lo solicite dicha Consejería, deberá calificarse expresamente suelo dotacional con destino educativo.
- Debe remitirse a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda documentación relativa a la apertura de expediente sancionador, de acuerdo con el artículo 179.2.a) del TRLOTAU.
- Debe incorporarse una ficha del ámbito de ordenación, que integre los terrenos del PERI en una unidad de actuación a fin de cumplir lo establecido en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, con cuadros de características que expresen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como Anexo de la Memoria según el art. 91.2.g) del RP.

Una vez aprobado, el Ayuntamiento deberá remitir a la Delegación Provincial de esta Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda en Toledo un ejemplar del Plan Especial de Reforma Interior debidamente diligenciado, tanto en papel como en soporte informático, en virtud del artículo 158.1 del Reglamento de Planeamiento, junto con la documentación necesaria, entre la que se incluirá la justificación del cumplimiento de cada una de las observaciones realizadas en este informe.”

**11. Calificación Urbanística de nave para granja avícola en Aguas Nuevas, Polígono 91, parcela 13 de Albacete. Informe según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1 del Reglamento de Suelo Rústico).**

Siendo las 11:46 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del siguiente asunto del orden del día, siguiendo con la explicación del informe técnico



Acta 1/2008  
Página 17 de 18

elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora a la presente Acta como anexo.

Este expediente tiene por objeto la calificación urbanística de suelo rústico protegido CP-3 para construcción de granja avícola en el polígono 91, parcela 133, en Aguas Nuevas, en el término municipal de Albacete.

Al concluir su exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 del TRLOTAU, 37.2, 38 y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico y 8.1.q) del Decreto 35/2008, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico protegido CP-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para granja avícola en el polígono 91, parcela 133 de Aguas Nuevas (Albacete), condicionada a la adecuación de la superficie construida a la ocupación máxima permitida de 3.000 m<sup>2</sup>, y su eficacia a la adecuación a las consideraciones realizadas en la Evaluación de Impacto Ambiental así como a la obtención de los informes, autorizaciones y/o resoluciones correspondientes de los organismos o Administraciones pertinentes.

Asimismo el Ayuntamiento deberá proceder a:

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

Extremos éstos cuyo efectivo cumplimiento deberá acreditarse ante esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”

## 12. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Presidencia de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, no formulándose ningún ruego ni pregunta.



Castilla-La Mancha

Comisión Regional de  
Ordenación del Territorio y Urbanismo

Acta 1/2008  
Página 18 de 18

Antes de dar por concluida la sesión, la Presidencia quiere agradecer a D<sup>a</sup> Beatriz Díez Fernández los servicios prestados como Secretaria de la Comisión Regional, cargo que venía desempeñando desde el día 13 de julio de 2006, y que ha dejado de desempeñar al pasar a prestar servicios en el Ayuntamiento de Toledo.

Una vez expresados los agradecimientos, se da por concluida la sesión siendo las once horas y cuarenta y ocho minutos, del día siete de abril de dos mil ocho.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Fdo. Mercedes Villanueva Melero

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



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