

**ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA**

**EL DÍA 19 DE ABRIL DE 2011**



Acta 3/2011  
Página 1 de 24

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

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

VICEPRESIDENTE SEGUNDO:

- Sra. Directora General de Planificación Territorial.  
Dña. Barbara Pons Giner.

VOCALES:

- Sr. Director General de Evaluación Ambiental.  
Representado por D. Gerardo Morales Jara.  
Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental.
- Sr. Director General de Patrimonio Cultural. Representado  
por D. Miguel Ángel Bonilla Estruch. Arquitecto Técnico.
- Sr. Director General de Industria, Energía y Minas.  
Representado por D. Javier de la Villa Albares. Jefe de  
Servicio de Minas.
- Sr. Director General de Protección Ciudadana. Representado  
por D. Julián Triguero Calle. Jefe de Servicio de Protección  
Civil.
- En representación de la Agencia del Agua de Castilla-La  
Mancha. Dña. Vanesa Aranda García. Jefe de Sección de  
Infraestructura Hidráulica.
- Sr. Director del Área de Fomento de la Subdelegación del  
Gobierno de Toledo. D. Rafael Pérez de Agreda García-  
Aranda.
- Representantes en materia de ordenación territorial y  
urbanística.  
D. Tomás Marín Rubio y Serapio Cabañas Páez

ASISTENTES CON VOZ Y SIN VOTO:

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de  
Planeamiento Municipal de la Dirección General de  
Urbanismo.
- Dña. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, Jefa de  
Asistencia y Apoyo Técnico Urbanístico.
- Dña. Amparo Sánchez-Casanova, Jefa de Servicio de  
Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de  
Planificación Territorial.

PONENTES:

- Dña. Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de  
Planeamiento Municipal de la Dirección General de  
Urbanismo.
- Dña. Ana María Rodríguez-Monteverde Cantarell, Jefa de  
Asistencia y Apoyo Técnico Urbanístico.

SECRETARIA:

- Dña. Paula Botija Polo, Técnico Superior Jurídico del  
Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección  
General de Urbanismo.

En la ciudad de Toledo, siendo las doce y media, del día **19 de abril de 2011**, 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 nueva 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 artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el Sr. 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.

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 11 de marzo de 2011.
2. Modificación Puntual nº 44 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
3. Modificación Puntual nº 46 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
4. Plan Parcial de Mejora del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del nuevo sector Dulcinea. Informe según el artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 del Reglamento de Planeamiento).
5. Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora para la regularización del asentamiento "Casas Viejas" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 38.3 y 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 y 120.3 del Reglamento de Planeamiento).
6. Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
7. Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Villamalea (Albacete). Informe según el artículo 39.3 del TRLOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
8. Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para legalización de naves adosadas de uso agrícola en el polígono 93, parcelas 5068 y 5069, del término municipal de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
9. Ampliación del plazo de ejecución material de los Programas de Actuación Urbanizadora de los sectores PPR1-A y PPR2 de Almodóvar del Campo (Ciudad

BSMG

CP

Acta 3/2011  
Página 3 de 16

Real), promovido por DESARROLLOS INMOBILIARIOS HUERTA RUEDA, S.L.  
Informe según el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la LOTAU.

10. Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono 72 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU

11. Ruegos y preguntas.

\* \* \*

**1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el día 11 de marzo de 2011.**

 Antes de aprobar el acta de la sesión anterior, el Vicepresidente Primero, actuando en sustitución del Presidente, agradece a todos los miembros presentes su asistencia. Interviene el representante de la Dirección General de Protección Ciudadana, D. Julián Triguero Calle, para solicitar además de cierta antelación en el orden del día, poder tener acceso a los asuntos incluidos en el orden del día. Toma la palabra el Presidente de la Comisión para informarle, que podrá tener acceso a la información de los asuntos a través de la Secretaría de la Comisión.

 A continuación, se da por leída el Acta correspondiente a la sesión celebrada el día 11 de marzo 2011, cuyos ejemplares fueron enviados a cada uno de los miembros de la Comisión con suficiente antelación, que se aprueba en sus propios términos, dando paso a la exposición de los expedientes incluidos en el orden del día.

**2.- Modificación Puntual nº 44 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 10:15 horas, la ponente Dña. Virginia Cavia Cuesta comienza con el primer asunto incluido en el orden del día, haciendo una exposición del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento. Se incorporan a la sesión Tomás Marín, experto en urbanismo y el representante de la Dirección General de Industria, energía y minas, Javier de la Villa.

El objeto de la presente modificación puntual es la incorporación al PGOU de Cuenca de las determinaciones propias del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27 de julio, modificado por Decreto 177/2010, de 1 de julio) y de la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003), mediante la modificación del capítulo 5º "Normas particulares para el Suelo No

Urbanizable" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cuenca. Conjuntamente se introducen nuevos usos al entenderlos compatibles con la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección y responder al uso y disfrute públicos compatibles con unos y otros. Cada uno de los mismos se recoge en cada categoría de suelo no urbanizable de especial protección y responden a los usos hosteleros, hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares, y construcción de pequeñas naves para aperos de labranza y otros enseres vinculados al sector primario. Dichos usos hacen posible la puesta en valor de los diversos suelos protegidos, el uso de los mismos según su naturaleza de recreativos o agrícolas y la posible atracción de visitantes para contemplar los paisajes y entornos naturales de Cuenca.

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

 "De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136 del Reglamento de Planeamiento y 9.1, letra f), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la modificación puntual nº 44 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, puesto que se consideran subsanadas las cuestiones requeridas en el Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 30/11/2010, si bien, previamente a la publicación de la Resolución de la aprobación definitiva por el Consejero, se deberá remitir una copia de la modificación puntual en formato digital y otra copia más en formato papel, debidamente diligenciadas por el Ayuntamiento.

 Asimismo, se observan las siguientes cuestiones puntuales en la documentación aportada:

- En el apartado 5.1.3.1.9 del SNUEP de núcleos recreativos, al enumerar las condiciones a las que quedan sujetas las áreas afectadas por esta protección, se pasa de la letra a) a la c).
- Se debe tener en cuenta la aclaración hecha en el informe del Servicio de Medio Natural de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural de Cuenca respecto a que los caminos tradicionales pueden tener o no el carácter de vía pecuaria, y que por tanto, la Ley 37/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias de Castilla La Mancha les será de aplicación únicamente cuando se trate de caminos pecuarios legalmente clasificados.
- Se debe tener en cuenta que la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha, ha sido modificada posteriormente no sólo por la Ley 7/2002 de 9 de mayo, señalada en el apartado 5.1.4 letra e) de la modificación puntual, sino también, por ejemplo, por la Ley 2/2009, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo."

Acta 3/2011  
Página 5 de 16

**3.- Modificación Puntual nº 46 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).**

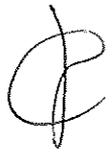
Siendo las 10:21 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, haciendo una exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El objeto de esta modificación es la subdivisión del PERI 6 del Plan General de Ordenación Urbana en tres partes diferenciadas, de forma que se puedan desarrollar por separado, haciéndolo más ágil y permitiendo así la urbanización y edificación de los terrenos que se encuentran sin utilizar, rematando la red viaria y de instalaciones de los Polígonos circundantes.

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



"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37 del TRLOTAU, 136 del Reglamento de Planeamiento y 9.1, letra f), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la modificación puntual nº 46 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca que afecta al PERI 6 "Planta de hormigón", ya que se consideran subsanadas las consideraciones recogidas en el Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión celebrada el 24/01/2011, si bien, previamente a la publicación de la Resolución de la aprobación definitiva por el Consejero, se deberá remitir una copia de la modificación puntual en formato digital y otra copia más en formato papel, debidamente diligenciadas por el Ayuntamiento."



**4.- Plan Parcial de Mejora del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del nuevo sector Dulcinea. Informe según el artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 del Reglamento de Planeamiento).**

Interviene la ponente D<sup>a</sup> Ana Rodríguez-Monteverde a las 10:24 horas, para explicar el siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico.

El presente Plan Parcial de Mejora tiene por objeto la reclasificación de suelo rústico para crear un nuevo sector residencial en el término municipal de Ciudad Real.

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 38.3 del TRLOTAU, 139.2 del Reglamento de Planeamiento y 9.1, letra i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME recogiendo las observaciones realizadas respecto a la ordenación estructural y la detallada especificándose que las referidas a la ordenación estructural tienen carácter vinculante de acuerdo con lo previsto en el artículo 38.3 TRLOTAU:

1) Observaciones relativas a la ordenación estructural:

- 
- a) En el Plan Parcial se señala que los terrenos comprendidos entre el Área Sur y la Carretera de Calzada de Calatrava tienen edificaciones residenciales cuya ejecución se efectuó sin el desarrollo urbanístico oportuno, y que de acuerdo con la normativa vigente su situación es diametralmente contraria a la situación de las fincas incluidas en el Sector Dulcinea y que requiere un tratamiento diferenciado, aunque se estima necesaria su legalización, incorporándose en la Revisión del Plan General de Ciudad Real como suelo urbano no consolidado. En el Avance del POM dichos terrenos se incluyen como unidad de actuación en suelo urbano no consolidado, aunque no se grafía su ordenación detallada, por lo que deberá garantizarse por parte del Ayuntamiento en el documento del Plan de Ordenación Municipal que se tramita el mantenimiento de la ordenación estructural prevista en el Avance y la coherencia entre la ordenación detallada del sector y de la unidad de actuación.
  - b) Respecto a la pasarela que une la zona norte y la zona sur, se señala en el documento que será objeto de un proyecto específico independiente del proyecto de urbanización y que se cumplirán las especificaciones que señale el Ministerio de Fomento y la normativa vigente en materia de accesibilidad. En este sentido se indica que deben cumplirse las condiciones que señala la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. En todo caso, dado que la pasarela es el elemento de unión entre las dos zonas del sector, debe quedar garantizada su ejecución simultánea a la de las obras de urbanización de la actuación.
  - c) Se observa error al calcular la edificabilidad y densidad netas en la página 29 del Plan ya que teniendo en cuenta la superficie neta de 462.753,00 m<sup>2</sup>, la edificabilidad total de 258.510,14 y el número de viviendas total de 1.537 la edificabilidad unitaria global será 0,5586 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la densidad 33,21 viv/ha.
  - d) Debe incluirse en los planos de infraestructuras el denominado Colector Sur, que se menciona en los informes y al que debe conectarse la red de saneamiento de la actuación, impulsándose su construcción por el Ayuntamiento, todo ello de conformidad con las conclusiones del informe 9 de junio de 2010 de adecuación a la Evaluación Ambiental realizada.
  - e) Debe eliminarse en la página 49 la posibilidad de modificar las edificabilidades de los usos comercial y dotacional privados previstos en la parcela DOT CO.01 mediante Estudio de Detalle, puesto que de acuerdo con el artículo 28 RP este instrumento sólo puede prever o reajustar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes.
  - f) En relación con la previsión de en la parcela DOT.CO.1 de un Centro de Actividad Dotacional (Terciario Comercial, Ocio, Actividades Lúdicas, Oficinas, etc...) deberá tenerse en cuenta que, de acuerdo con el artículo 19.2.b) RP la ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras
- 

Acta 3/2011  
Página 7 de 16

actividades de uso terciario de análoga trascendencia es una determinación de la ordenación estructural. En todo caso se advierte que, sin perjuicio de la clasificación de usos establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, en el Reglamento de Planeamiento los usos descritos tienen carácter terciario.

- g) Se aporta el Plano de Clasificación nº 1 Refundido, pero en dicho plano no se contempla la clasificación del suelo vigente actualmente en el municipio, ya que por ejemplo, no se recoge la ordenación aprobada definitivamente por Orden de 27-02-2007 de la Consejería de Vivienda y Urbanismo por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Ciudad Real Sector de suelo urbanizable ERDQ, lo que deberá ser corregido.
- h) Se deberá atender a lo señalado en los informes sectoriales y a la Evaluación Ambiental Preliminar.

2) Observaciones a la ordenación detallada:

- a) Se recomienda mejorar la situación de desequilibrio en la distribución de reservas de equipamientos y de zonas verdes de sistema local ya que la zona norte cuenta con menos reservas de dotaciones públicas que las precisas de acuerdo con el aprovechamiento materializable en el área según el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, debiéndose tener en cuenta que las dotaciones deben ubicarse en localizaciones donde presten el mejor servicio a los residentes o usuarios de acuerdo con el artículo 24 RP.



En el cuadro justificativo elaborado para garantizar el cumplimiento parcial de la página 44 se señala que en el Área Norte se reservan 22.731 m<sup>2</sup> de zona verde local y 42.758 m<sup>2</sup> de dotaciones públicas, esta última a los efectos del cumplimiento del estándar de 20 m<sup>2</sup> /100 m<sup>2</sup>c. Pues bien, en realidad a efectos de este cumplimiento sólo podrían computarse 22.024 m<sup>2</sup> de zona verde y 19.586 m<sup>2</sup> de equipamientos públicos, ya que la parcela SLP D.PU.A3.AP de 23.172 m<sup>2</sup>, se halla destinada a aparcamiento público y la SL.06.EL es en realidad una glorieta.



En todo caso se advierte que en la parcela lucrativa DOT. CO 01 se deberán reservar las plazas privadas de aparcamiento precisas para dar cumplimiento a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento y en la normativa sectorial aplicable. Se advierte en todo caso que las Unidades de Actuación que se delimiten, en su caso, en el sector cumplirán lo previsto en el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento.

- b) Debe recogerse en el artículo 8.43 de la Ordenanza de vivienda unifamiliar aislada o pareada (Clave R.U.A./P) la dotación reglamentaria de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, en conjuntos de viviendas de más de 120 m<sup>2</sup> de superficie, ya que la proporción de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> incumple lo previsto en el artículo 22.5.1.a) del Reglamento de Planeamiento.
- c) La zona verde SL.EL.06 es en realidad una glorieta perteneciente a la red viaria por lo que no debería computar a los efectos de los estándares previstos en el artículo 31 TRLOTAU. Asimismo, en el Plano PP.P.03 se deberá corregir en el dibujo la denominación de jardín de la zona verde SL.EL.04 ya que además de no reunir las condiciones establecidas en el 24 RP, en el cuadro de superficies se considera Área de Juegos.
- d) Debe justificarse la asignación del coeficiente establecido para el residencial en bloque VPT de 0,965 en relación con el residencial bloque libre, establecido en 1, en base a valoraciones actuales de ambos productos inmobiliarios, dada la escasa diferencia entre los mismos.

- e) Deben replantearse las dimensiones de los distintos espacios urbanizados del sector, en especial la anchura libre de paso mínima de 1,80 metros de las aceras, que deben ser considerados itinerarios peatonales accesibles de acuerdo con el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. La Orden citada es aplicable a la urbanización que se ejecute en lo que sea más restrictiva que el Código de Accesibilidad.
- f) Respecto a lo señalado en la página número 25 sobre la posibilidad de modificación de los viarios y espacios libres limítrofes con otras actuaciones, se recuerda que en todo caso se observarán las reglas establecidas en el artículo 39 TRLOTAU, en especial en lo referente a espacios libres.

48000

Asimismo, en cuanto a los plazos de ejecución, en el Plan de Etapas se señala que se considera conveniente que la duración de la etapa única propuesta sea de 5 años, previéndose para la ejecución de las obras un plazo máximo de 72 meses (6 años) desde la aprobación del Proyecto de Parcelación. En este sentido debe señalarse que sólo podrán establecerse plazos más amplios que los previstos en el artículo 110.3 TRLOTAU justificando las causas excepcionales que concurren y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.”

**5.- Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora para la regularización del asentamiento “Casas Viejas” del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 38.3 y 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 y 120.3 del Reglamento de Planeamiento).**

48000

Se ausenta de la sesión en este asunto el Presidente de la Comisión por concurrir causa legal de abstención prevista en el artículo 28.2 a) de Ley 30/1992, de 26 noviembre de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, comunicada a la Secretaría de la Comisión con fecha 15 de abril de 2011, actuando en este punto la Vicepresidenta Segunda de la Comisión, Dña. Bárbara Pons Giner, en sustitución del Presidente de la Comisión.

A las 10:40 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del punto 5 del orden del día, con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El Plan General de Ordenación Urbana de Albacete de 1997 recogió el problema que presentaban los asentamientos irregulares en el municipio de Albacete y su entorno desde los años 60. Creó un catálogo de asentamientos irregulares en el que quedan definidas las directrices para dar solución urbanística a cada tipo. En el caso que nos ocupa, el Plan General incluye el ámbito territorial denominado “Casas Viejas” en la ficha nº 16 U. El objeto del Plan Parcial de Mejora es servir de base al proceso de regularización y legalización del suelo afectado por la delimitación AI 16U Casas Viejas.

Acta 3/2011  
Página 9 de 16

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 38.3 del TRLOTAU, 139.2 del Reglamento de Planeamiento y 9.1, letra i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda EMITIR INFORME VINCULANTE en el que se recogen las siguientes consideraciones:

En lo relativo a la tramitación del Plan Parcial de Mejora:

• El ámbito delimita al Noreste con la vía pecuaria Cordel de Lezuza. Se deberá establecer en concordancia con el organismo ambiental responsable de la misma, el trazado del deslinde de dicha vía pecuaria que determine las parcelas afectadas por la actuación, de acuerdo con el informe de dicho organismo de fecha 13 de marzo de 2006.

• Así mismo, el ámbito delimita al oeste con la antigua línea Baeza-Utiel, en proceso de desafectación según informe de ADIF de 23 de julio de 2009. Se deberá obtener informe de ADIF relativo a la finalización del proceso de desafectación, ya que *“hasta que no se culmine el citado proceso de desafectación no se podrá materializar sobre los suelos obra alguna ni podrán destinarse a otros usos distintos a los actuales, sin perjuicio de que se asignen a Adif los aprovechamientos lucrativos que hubiera generado la superficie correspondiente a los suelos afectados”*.

• Del mismo modo se deberá obtener nuevo informe de la Diputación Provincial respecto a la Vía Verde.

• Se deberá obtener informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha relativo al acceso al ámbito de actuación desde la carretera N-430.

• Si bien la carretera N-322 Carretera de Jaén en el tramo de conexión con el asentamiento de Casas Viejas es de titularidad municipal, se debería emitir informe técnico valorando la afección a dicha carretera por esta actuación.

• Se deberá obtener nuevo informe de accesibilidad, considerando que a entrado en vigor y es de aplicación la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, y que la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida es de una cada 40 plazas o fracción (art. 40).

• Informe de la Compañía Eléctrica sobre la viabilidad del proyecto y el soterramiento de las líneas eléctricas de Alta y Baja Tensión que atraviesan el ámbito de actuación (solicitado a Iberdrola el 21 de enero de 2011).

En cuanto a la documentación técnica:

• La densidad se establece en términos de viviendas por Hectárea, si bien actualmente el Ayuntamiento de Albacete está tramitando una Modificación Puntual de

su Plan General para adecuarlo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2010 TRLOTAU, en términos de densidad poblacional, por lo que se deberá adecuar también este documento a dicho parámetro. Según esta Modificación Puntual del PGOU, la población se calcula a razón de 3 hab/100 m<sup>2</sup> residenciales en suelo urbanizable, lo que supone una población en el sector de 12.360 habitantes, y una superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres de 61.800 m<sup>2</sup>.

- Así mismo, tanto las infraestructuras como los abastecimientos (agua, energía eléctrica, etc...) deberán justificarse con los habitantes resultantes de la densidad poblacional y no del número de viviendas.

- Se deberá corregir la definición de intensidad de la página 24 de la memoria, ya que realmente se está haciendo referencia a la densidad.

- Con carácter general se deberá revisar el cuadro resumen de parámetros urbanísticos en relación con lo dispuesto en las páginas anteriores del documento, en concreto los parámetros de superficie bruta de la actuación, interna y externa, densidad, número máximo de viviendas, coeficiente de edificabilidad y edificabilidad bruta

- La reserva de plazas de aparcamiento se debe realizar en función del uso global mayoritario, no separando en función de cada uso. Se aprecia un error en el documento, ya que la reserva de uso terciario es mucho mayor a la que corresponde a 1 plaza/200 m<sup>2</sup>, por lo que aunque se ha separado por usos de forma incorrecta, se cumplen los parámetros fijados en el art. 31 del TRLOTAU (22 del Reglamento de Planeamiento). En todo caso se deberá prever una plaza cada cuarenta o fracción para personas con movilidad reducida.

- Faltan los planos 16 y 17 de la documentación gráfica en formato papel.

- No queda justificado que no compute la edificabilidad del garaje aparcamiento situado en planta sobre rasante de edificios de uso residencial de vivienda unifamiliar, o en los de cualquier otra tipología con un límite máximo en el primer caso de 15 m<sup>2</sup> por plaza o de 25 m<sup>2</sup> por plaza en el segundo. Los situados sobre rasante computarán edificabilidad siempre que sean espacios construidos. Así mismo la edificabilidad de los porches computará siempre al 50%.

- Se deberá incluir en la ordenanza reguladora del uso terciario la regulación de las plazas de aparcamiento de carácter privado.

En lo que se refiere a la legalización de la actuación, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.5 del TRLOTAU, 139.2 del Reglamento de Planeamiento y 9.1, letra k) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha acuerda EMITIR INFORME FAVORABLE, si bien condicionado a la subsanación de las anteriores observaciones, especialmente en lo que se refiere a Sistemas Generales de Espacios Libres e infraestructuras y al cumplimiento de la normativa aplicable."

Acta 3/2011  
Página 11 de 16

**6.- Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).**

Se incorpora de nuevo a la sesión el Presidente, continuando la sesión a las 10:56 horas. Toma la palabra la ponente Dña. Ana Rodríguez-Monteverde que comienza con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día.

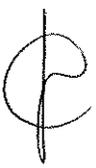
El objeto de la modificación puntal consiste en:

-Cambiar la calificación de parte de una zona verde de sistema general a equipamiento, con una superficie de 6.938 m2, también de sistema general, con la finalidad de implantar en la misma un Centro de Salud.

-Incorporar como Sistema General de Zonas Verdes una superficie de 11.664 m2, localizada junto al equipamiento público que conforma el Polideportivo Municipal.

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 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 9.1, letra j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** la innovación de espacios libres contenida en el expediente de Modificación Puntual nº 1, que afecta a las Áreas nº 1 y 3 definidas en el documento, señalando que con anterioridad a la remisión del expediente al Consejo Consultivo se deberá subsanar y/o completar lo siguiente:

 - Deberá aportarse certificado sobre los informes solicitados y emitidos en el trámite de concertación interadministrativa, justificando el cumplimiento del trámite previsto en el art.135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, relativo a los informes en materia de accesibilidad tanto de Consejería de Salud y Bienestar Social como de una entidad competente en la materia y recogiendo en su caso las observaciones que se realizaran por estas entidades.

- Deberán recogerse en el Cuadro de Superficies de la Modificación Puntual nº 1 (pág 8) como Sistemas Generales de Espacios Libres los existentes: Entorno de la Iglesia de Santiago, C) Emilio Palomo C) Liga de las Naciones y C) Manuel de Unamuno, que figuran como sistema local de espacios libres, al constar como sistemas generales en la Memoria del Plan de Ordenación Municipal.

Asimismo, deberán ser tenidas en cuenta con anterioridad a la elevación del documento para su aprobación definitiva las siguientes observaciones realizadas sobre la documentación refundida:

- En los Planos O.2 y O-2.1 no consta el Sistema General Viario que atraviesa el PERI nº 1 y el PERI nº 2. En el Plano O-2.2 no se distinguen claramente los viarios de sistema general.
- Deben constar como sistema general de espacios libres y dotaciones en los planos todas aquellos que constan como tales en el apartado 8 Dotaciones y Zonas Verdes y capacidad de población, advirtiéndose que no constan como zonas verdes de Sistema General la ubicada en la calle Manuel de Unamuno, la del entorno de la Iglesia de Santiago ni la de la Calle Emilio Palomo.
- Respecto a la depuradora, que aparece clasificada como suelo urbano en los planos, se advierte que, sin perjuicio de que se trata de un sistema general de infraestructuras de acuerdo con la Memoria del POM, se halla en suelo rústico, por lo que no cabe incluir este equipamiento en suelo urbano.
- En tanto no se produzca la aprobación definitiva de los ámbitos suspendidos de acuerdo con el apartado resolutorio segundo del Acuerdo de 3-04-2002 sobre aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, que en concreto son el Sector R-2, PERI R-4, Sectores I-1 e I-2 y la zona comprendida entre ambos, con excepción de lo clasificado como urbano en los planos aportados en el informe previo de la tramitación del POM, debe advertirse dicha circunstancia en la documentación refundida.
- Hay diferencias en el Plano O-2.2 de la propuesta respecto al plano diligenciado de aprobación definitiva en los grados de aplicación de la Ordenanza 3 en ciertas parcelas, o no consta el grado en algún caso. En todo caso, la documentación refundida que se presente recogerá las determinaciones de planeamiento vigentes y las propuestas para las Áreas 1 y 3 de esta Modificación.”

**7.- Plan Parcial de Mejora incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Villamalea (Albacete). Informe según el artículo 39.3 del TRLOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).**

A las 11:05 horas, la ponente Dña. Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del punto 7 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición del informe realizado.

La modificación puntual tiene por objeto la innovación de la ordenación estructural y detallada del Sector 4 del Área de Reparto 4 del Plan de Ordenación Municipal, si bien el presente informe se emite a efectos de lo dispuesto en el artículo 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, en lo referente a la innovación de la ordenación de los sistemas locales de Zonas Verdes.

El Plan de Ordenación Municipal establecía la ordenación detallada del sector con una reserva de zonas verdes del 10% de la superficie total del ámbito de actuación, dividida en tres parcelas, en manzanas perimetrales del sector, medianeras con parcelas de uso lucrativo.

Con la nueva ordenación, unifican las zonas verdes en una única manzana situada en el centro del sector. Se aumenta la superficie de zona verde, ya que se incrementa la

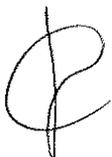
Acta 3/2011  
Página 13 de 16

superficie del ámbito de actuación al incorporar nuevos terrenos. Se mantiene la proporción del 10% de la superficie total, en cumplimiento del artículo 31 del TRLOTAU y 22 del Reglamento de Planeamiento.

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 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 9.1, letra j) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Plan Parcial de Mejora del Sector 4 del Plan de Ordenación Municipal de Villamalea (Albacete), por cumplirse y aumentarse las dotaciones públicas respecto a los estándares de calidad urbana vigentes, mejorando la calidad de las zonas verdes al unificarlas en una sola parcela de mayores dimensiones, centrada en el ámbito de actuación.

El expediente se remitirá al Consejo Consultivo para su dictamen, según establece el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento.

 Por otro lado, se aprecia una errata en el plano de ordenación O.03 al intercambiar en las parcelas correspondientes a suelo dotacional de equipamientos y de zona verde su nomenclatura, DOT 20 y DOT 30, respectivamente. Dicho error deberá ser subsanado con carácter previo a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno."

**8.- Calificación Urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección agrícola, CP-3, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, para legalización de naves adosadas de uso agrícola en el polígono 93, parcelas 5068 y 5069, del término municipal de Albacete, según el artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).**

Siendo las 11:08 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el punto 8 del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El objeto del presente informe es la calificación urbanística para legalización de naves adosadas de uso agrícola en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección agrícola, CP-3, parcelas 5068 y 5069, polígono 93, del término municipal de Albacete, solicitada por Hermanos García Panades, C.B. Estas naves ya habían obtenido calificación urbanística por Acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 23 de julio de 2009, según el artículo 64.4 del TRLOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico), sin embargo, se vuelve a solicitar la misma al haberse ampliado la superficie total construida con respecto a la que figuraba en el proyecto que fue objeto del otorgamiento de la calificación.

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

“De conformidad con los artículos 64.4 del TRLOTAU, 42.1 a) del Reglamento de Suelo Rústico y 9.1, letra q), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR la calificación urbanística solicitada para la legalización de las naves adosadas de uso agrícola en el polígono 93, parcelas 5.068 y 5.069 de Albacete, de acuerdo a las características recogidas en la documentación técnica aportada, ya que, según la misma, la modificación con respecto a la calificación otorgada el 23 de julio de 2009 consiste únicamente en el aumento de la superficie construida, y ésta sigue cumpliendo la ocupación máxima permitida.

ponente

No obstante, la presente calificación urbanística queda condicionada a que el Ayuntamiento, previamente al otorgamiento de la licencia, exija la garantía del cumplimiento de todas las determinaciones relativas a vallados y cerramientos de fincas y parcelas en suelo rústico definidas en el planeamiento vigente (art. 34.4 RSR), teniendo en cuenta las observaciones recogidas en este informe, en particular, la alineación del vallado al camino y la legislación sectorial aplicable, ya que parte del vallado se encuentra en la zona de protección de la carretera A-2.

Asimismo, el Ayuntamiento deberá comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística y en la normativa aplicable, en particular, las determinaciones recogidas en el artículo 16 del Reglamento de Suelo Rústico, así como el cumplimiento de las condiciones dispuestas en el Informe Técnico de Medio Ambiente de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 12 de noviembre de 2010.

Ⓟ

También deberá proceder a:

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

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los informes o resoluciones favorables en cumplimiento del artículo 63.1.2º del TRLOTAU, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.”

**9- Ampliación del plazo de ejecución material de los Programas de Actuación Urbanizadora de los sectores PPR1-A y PPR2 de Almodóvar del Campo (Ciudad Real), promovido por DESARROLLOS INMOBILIARIOS HUERTA RUEDA, S.L. Informe según el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la LOTAU.**

Acta 3/2011  
Página 15 de 16

Siendo las 11:12 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta continua con el punto 9 del orden del día, haciendo un resumen del expediente, y del informe elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

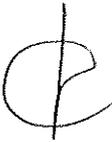
El objeto del presente informe es la solicitud por parte del agente urbanizador DESARROLLOS INMOBILIARIOS HUERTA RUEDA, S.L, presentada en el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo solicitando la ampliación de plazos para la ejecución de las obras de urbanización de los sectores urbanizables PPR1-A y PPR2 respectivamente a cinco años, alegando la dificultad de dar inicio a las mismas dentro de los plazos establecidos en el convenio urbanístico, debido a la fuerte caída de la demanda de vivienda y la enorme complejidad que se da actualmente para acceder a fuentes de financiación para la ejecución de proyectos inmobiliarios.

Interviene el representante de Protección Ciudadana, D. Julián Triguero Calle, para preguntar sobre la ubicación de los sectores, la duda viene por que existen unos dispositivos de gasóleo en ese municipio, por lo que solicita unos planos de ubicación de la zona.

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 110.3.b) del TRLOTAU, y 9.1, letra ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dada la concurrencia de la excepcionalidad de la difícil situación económica del sector sumado a la fuerte caída de la demanda de vivienda y la enorme complejidad que en la actualidad se da para acceder a fuentes de financiación para la ejecución de proyectos, acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la prórroga para la ejecución de los trabajos de urbanización de los sectores urbanizables PPR1-A y PPR2 del municipio de Almodóvar del Campo, solicitada por DESARROLLOS INMOBILIARIOS HUERTA RUEDA, estableciendo como plazo límite el máximo de cinco años fijado en el TRLOTAU y solicitado al respecto por el agente urbanizador.”



**10.- Resolución del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono 72 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan (Ciudad Real). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.**

A las 11:16 horas, continúa la sesión de la Comisión por parte de la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta con la exposición del último asunto incluido en el orden del día.

El objeto del presente informe es la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono 72, acordada a favor de la mercantil ALVEAR EUROPEA S.A, por mutuo acuerdo de ambas partes, prevista en el propio convenio y supletoriamente en el Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Interviene de nuevo D. Julián Triguero Calle, para señalar que en 2007 concretamente en mayo se produjo en Alcázar de San Juan una grave inundación que afectó al ámbito del sector, por lo que igualmente solicita un plano de ubicación del mismo.

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

**“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del TRLOTAU y en el 9.1, letra f), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre de 2010, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono 72, acordada a favor de la mercantil ALVEAR EUROPEA S.A., estimándose que efectivamente es causa de resolución el “mutuo acuerdo” entre la Administración actuante y la entidad mercantil como agente urbanizador, previsto en la estipulación 9.2.7 del Convenio Urbanístico y en la legislación supletoria de aplicación, esto es, en el artículo 111.c) del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, debiéndose cumplir en todo momento los procedimientos y requisitos establecidos legalmente.”**

### 11.-Ruegos y preguntas

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, la Presidencia abre el turno de ruegos y preguntas, que se dan por reproducidos en los puntos 9 y 10 respectivamente, finalizando la sesión siendo once y veintinueve minutos.

**Vº Bº**  
**EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

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

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN**



**Fdo.: Paula Botija Polo**