COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Urbanismo.
D. Alejandro Gil Díaz.

VICEPRESIDENTE

- Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial.
D. Santiago García Aranda.

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental.
D. Miguel Chillarón Yuste

- Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio y Museos.
D. Enrique Lorente Toledo.

- Ilma. Sra. Directora General de Salud Pública y Participación.
Representada por D. Fernando Cebrián Gómez, Jefe del Servicio de Sanidad Ambiental y Laboratorios de Salud Pública.

- Ilmo. Sr. Director General de Mercados Agroalimentarios.
Representado por D. Antonio Cuesta Pérez, Jefe de Servicio de Mejoras Estructurales.

- Ilmo. Sr. Director General de Familia.
D. Matías Segundo Nieto.

- Ilmo. Sr. Subdelegado del Gobierno en Toledo.
Representado por D. Rafael Pérez de Ágreda, Director de Área de Fomento.

- Vocal designado como experto en urbanismo.
D. Tomás Marín Rubio.

ASISTENTES:

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

- D^a Amparo Sánchez Casanova, Jefa del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

PONENTE:

- D^a Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

SECRETARIA:

- D^a Beatriz Díez Fernández, Técnico Superior Jurídico de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas y cuarenta minutos del día **23 de marzo de 2007**, se reúne la Comisión Regional de 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 Vivienda y Urbanismo, 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 esta Comisión Regional de Urbanismo el día 11 de diciembre de 2002, la Presidencia 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 CRU, celebrada el día 18 de diciembre de 2006.
2. Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo). Informe según los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
3. Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).
4. Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora Residencial de los terrenos sitos en el P.K. 3 de la Ctra. N-403 "Finca Buenavista del Tajo", del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. Informe según el artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 del Reglamento de Planeamiento).
5. Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 2 del Programa de Actuación Urbanística nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina (Toledo). Informe según el artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 del Reglamento de Planeamiento).
6. Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Polígono 22, Sector A, de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo) que afecta a zonas verdes. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
7. Modificación Puntual nº VIII-A de las Normas Subsidiarias de Carrión de Calatrava (Ciudad Real) relativo a cambio y modificación de zonas verdes. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
8. Modificación Puntual nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Jorquera (Albacete), relativa a la zona A del Suelo Urbano de Reserva. Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).
9. Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Peñas de San Pedro (Albacete). Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).
10. Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 11 "Ciudad del Transporte" de Manzanares (Ciudad Real). Informe según el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la LOTAU.

11. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que comprende las Unidades de Actuación SUE-91 y SUE-92 de Valdenoches (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.
12. Plan Especial del Casco Histórico de Guadalajara. Dar conocimiento del informe emitido según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
13. 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 2006.

Se da por leída el Acta 5/2006 correspondiente a la sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2006, cuyos ejemplares fueron enviados con fecha 17 de enero de 2007, por correo ordinario, a cada uno de los miembros de la Comisión, junto con los anexos.

Se aprueba dicha acta por unanimidad de los miembros presentes.

2. Plan de Ordenación Municipal de Talavera de la Reina (Toledo). Informe según los artículos 10 y 36.2 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 11:42 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, haciendo una detallada exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, en el que se realizan una serie de observaciones que deberán tenerse en cuenta en el POM antes de la aprobación inicial. Al finalizar la exposición, la ponente propone a la Comisión que en el informe que se emita se recojan las consideraciones expuestas.

Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico 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 10 y 36.2 del TRLOTAU, el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y el artículo 7.1, letra e), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, de Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda emitir el siguiente INFORME:

CONSIDERACIONES:

Sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones y Organismos, se realizan las siguientes observaciones:

MODELO TERRITORIAL:

- El Modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio establece entre otros el crecimiento de la ciudad hacia el Norte, para lo que prevé el soterramiento de la línea ferroviaria Madrid-Lisboa, ejecutando un sistema general adscrito a los sectores de la zona Norte, donde se concentra casi la totalidad de vivienda colectiva prevista en suelo urbanizable.

Este desarrollo queda condicionado a los compromisos que se lleguen a adquirir con la propiedad de la línea ferroviaria, situación que se ha tenido en cuenta, por lo que se ha sobredimensionado la superficie de suelo urbanizable en vistas a no poder llevar a cabo dicha actuación, teniendo en cuenta que se estima una necesidad de 300 viviendas al año y se están proponiendo 51.224 viviendas.

Se deberá concretar la viabilidad del desarrollo hacia el Norte y la clasificación de estos terrenos y ajustar la clasificación de suelo urbanizable a las necesidades reales de crecimiento de la ciudad y al artículo 46 del TRLOTAU.

- Por otro lado, se deberá justificar y establecer la clasificación de todo el suelo conforme a los artículos 24, 45, 46 y 47 del TRLOTAU, no pudiéndose clasificar como urbanos, por ejemplo, los terrenos delimitados como PERI de Torrehierro, de ampliación del Polígono Industrial, infringe el artículo 45 del TRLOTAU; ni como urbanizables los terrenos del PP-12, infringe los artículos 24 y no se justifica el cumplimiento del 47; ni como rústicos los afectados por el PSI, infringe los artículos 24, 46 y 47 y las propias determinaciones del PSI; como tampoco se puede aceptar, por ejemplo, la delimitación del Sector Toros o del PERI El Ferrocarril, en el núcleo de Talavera La Nueva o la clasificación de dos ámbitos en la zona sureste como suelo rústico de reserva de regeneración paisajística que forman islas entre suelo rústico no urbanizable de especial protección en sus diferentes categorías.

Específicamente, toda clasificación como suelo urbano deberá justificarse conforme a lo establecido en el artículo 45.1 del TRLOTAU y el 104 del Reglamento de Planeamiento, debiendo aportarse al respecto los planos de información con las determinaciones definidas en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento.

- También se considera relevante y no ajustado a la normativa urbanística aplicable el planteamiento realizado de planeamientos incorporados, asumidos y remitidos, debiendo realizarse el Plan de Ordenación Municipal en base al TRLOTAU, Reglamento de Planeamiento y Reglamento de Suelo Rústico e, incorporar todas las reglas técnicas y jurídicas que, de forma articulada, precisen las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que puedan tener lugar en el término municipal, ya se refieran a la gestión de las obras de urbanización, de edificación o de implantación de actividades de todo tipo en cualquier clase y categoría de suelo, así como establecer la ordenación estructural y la ordenación detallada de cada clase y categoría de suelo según establecen los citados textos normativos.

- Por otro lado el POM establece la conexión de la ciudad con la zona Sur, al otro lado del río, creando un vial estructurante que delimita el suelo urbanizable, llamado circunvalación Sur. Se deberá reconsiderar el paso por la zona Sur de este vial, de forma

que se planifique un trazado y una jerarquía más claros y definidos en ese ámbito que no dieran lugar a confusión con otros viales de menor rango.

- El Plan deberá considerar la idoneidad de la localización de un cinturón verde de Sistema General de espacios libres en el límite oeste de la ciudad entre la circunvalación y un Sistema General viario teniendo en cuenta que de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento las reservas de suelo para zonas verdes deberán ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o faltas de centralidad.

En este sentido además se recuerda que el artículo 27.5 de la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, establece que en el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable, por lo que no procedería su calificación como sistema general de espacios libres sino como protección de infraestructuras.

- Se dispone un nuevo ámbito destinado a actividades económicas productivas en la parte occidental de la ciudad, debiéndose considerar la creación de una zona intermedia entre los terrenos de uso residencial y de industrial de forma que la actividad a desarrollar en cada uno de ellos no afecte al contiguo. Por otro lado, deberá reconocerse como uso global el terciario, tal y como se establece en el Reglamento de Planeamiento.

DOCUMENTACION DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL:

El contenido del Plan de Ordenación Municipal deberá ajustarse a lo establecido en los artículos 40 a 49 del Reglamento de Planeamiento, debiendo incluir, entre otros:

- **MEMORIA INFORMATIVA:**

Documento base para el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal, que deberá analizar las características básicas y generales del territorio municipal, debiéndose completar según el artículo 41.1 del Reglamento de Planeamiento incluyendo, entre otras determinaciones:

- Identificación de los usos actuales del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes así como justificar el nivel de ocupación por la edificación en al menos dos tercios del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos computados por cada zona de ordenación urbanística (ZOU) a los efectos de consideración como suelo urbano (SU).
- Justificación de la aptitud de los terrenos para su utilización urbana y para la implantación de usos e infraestructuras de relevancia territorial.
- Análisis del planeamiento anterior y aún vigente, manifestando expresamente la parte del mismo que se asuma en la nueva ordenación, que deberá incorporarse.
- Identificación de las afecciones derivadas de la legislación sectorial así como de los planes, programas y proyectos públicos sectoriales que incidan en el término municipal.

• **PLANOS DE INFORMACIÓN:**

Se deberán completar según el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento incluyendo, entre otros:

- Plano de usos, aprovechamientos y vegetación existentes, que permita una identificación clara de los mismos, para lo que se recomienda utilizar unas tramas más diferenciadas.
- Plano de infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales.
- Plano que refleje el estado actual de los núcleos de población consolidados, señalando el estado y grado de edificación y urbanización para cada zona de ordenación urbanística (ZOU) a los efectos de justificar la condición de suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA).
- Se deberá distinguir dentro de los ámbitos de desarrollo del Plan General actual, los ya ejecutados, el grado de ejecución de los parcialmente ejecutados y los no ejecutados, a la misma escala que el plano de clasificación propuesto.

• **MEMORIA JUSTIFICATIVA:**

Documento que fundamenta y describe el modelo territorial a implantar, debiéndose diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada que establecen los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento y completar según el artículo 41.2 del Reglamento de Planeamiento. Entre otras, se realizan las siguientes consideraciones:

- **Justificación de la ordenación estructural:**
 - El Plan de Ordenación Municipal debe prever la expansión urbana para los doce años siguientes.
 - Se debe justificar la clasificación del suelo y el régimen del suelo urbano. Del mismo modo se debe fijar la delimitación preliminar de sectores, ámbitos de reforma interior y unidades de actuación en todos los documentos. Se debe establecer el uso global mayoritario y definir las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector, ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística y unidad de actuación urbanizadora.
 - Los Sistemas Generales deben quedar claramente identificados y dimensionados.
 - Se deberá destinar a viviendas de protección pública el 50 % de la total edificabilidad residencial materializable, según establece el artículo 24 del TRLOTAU y 19 del Reglamento de Planeamiento. Dicha determinación afecta del mismo modo a las entidades locales menores que se localizan en el término municipal; incluso por razones de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos pueden afectar a todos o algunos de los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho colindantes, por Decreto del Consejo de Gobierno.
- **Justificación de la ordenación detallada en:**

- El suelo urbano consolidado (SUC) y en el no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada o por incluirse en unidades de actuación urbanizadora (UA), así como en su caso, los criterios básicos de la misma en el suelo urbano no consolidado (SUNC) sujeto a operaciones de reforma interior, o en su caso, comprendido en áreas de rehabilitación preferente, con justificación de la disposición de las reservas dotacionales establecidas en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento por relación a los aprovechamientos atribuidos para cada una de sus zonas de ordenación urbanística (ZOU). Se deberá incorporar en las fichas resumen de las normas urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan.
- El suelo urbanizable (SUB) contiguo al suelo urbano (SU) que el propio Plan de Ordenación Municipal (POM) estime preciso para absorber la demanda inmobiliaria en el municipio a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y la legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de formulación de planeamiento de desarrollo. Se deberá incorporar en las fichas resumen de las normas urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan.
- Para la fijación del aprovechamiento tipo se deberán establecer los coeficientes correctores de ponderación para los diferentes usos.
- Se deberá corregir la delimitación de las áreas de reparto en el suelo urbanizable y en el suelo urbano en los ámbitos sometidos a operaciones de reforma interior y en las unidades de actuación urbanizadora, de forma que tengan un aprovechamiento tipo similar que no difiera en más de un 15 % en aquellas áreas con un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.
- El análisis del tráfico y la movilidad debe incorporar el que afecta a las personas con movilidad reducida y del transporte colectivo.
- Se deberán documentar los asentamientos irregulares existentes así como justificar su clasificación de acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria primera del TRLOTAU, sin poder atender a su carácter de primera o segunda residencia, la capacidad de programación municipal o los compromisos de los parcelistas de ejecución de las obras de urbanización mediante el sistema preferente de compensación. En cualquier caso no corresponde su clasificación en Suelo Urbanizable Programado o Suelo Urbanizable no Programado por no adecuarse a la clasificación establecida en el TRLOTAU.
- El estudio de viabilidad económica debe incluir las posibles implicaciones económicas y financieras de los agentes inversores, para lo que se deberán identificar claramente los Sistemas Generales adscritos a cada ámbito de actuación en forma de superficie en m² ubicada en el ámbito (sólo en caso de ejecución directa por la Administración podrán reverenciarse mediante un porcentaje), así como la relación entre las previsiones de desarrollo de la ciudad y la ejecución de los sistemas generales, ya que por ejemplo en la zona norte repercutir el soterramiento entre todos los sectores supone que hasta que no se desarrollen todos esos ámbitos no se terminaría de realizar el soterramiento, lo cual es una contradicción. Debería aclararse en términos monetarios el coste de los Sistemas Generales vinculados a cada ámbito e incluirlo en las fichas correspondientes.

• **NORMAS URBANÍSTICAS**

NORMAS GENERALES

Se deberá especificar que ante cualquier discrepancia entre los diferentes documentos del Plan prevalecen las Normas Urbanísticas.

Deberán distinguir, identificándolas, las reglas correspondientes a la ordenación estructural (OE) y a la ordenación detallada (OD), según quedan definidas en los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento.

Además se deberá especificar en qué momento se transcribe la legislación, no siendo determinaciones de ordenación detallada o estructural, sino de rango superior de directa aplicación.

El contenido de las normas urbanísticas generales se deberá completar de acuerdo con el artículo 44 del Reglamento de Planeamiento, aportando, entre otros:

- El régimen de protección y las servidumbres y demás limitaciones derivadas de los bienes de dominio público.
- Fichas-resumen individualizadas de cada zona de ordenación urbanística, ámbito de operación de reforma interior, unidad de actuación y sector, todas ellas expresivas de los parámetros y las características básicas de los mismos.
- Las normas definitorias del régimen jurídico transitorio a que queden sujetas las determinaciones del planeamiento anterior que sean asumidas por el nuevo planeamiento.
- El sistema de conexión entre el contenido dispositivo de las normas urbanísticas y las normas transitorias y las determinaciones representadas gráficamente en la planimetría a que unas y otras se refieran.
- La nomenclatura utilizada para designar cada ámbito debería ser más clara, adecuando la denominación y las determinaciones del planeamiento asumido, incorporado o remitido al TRLOTAU y al Reglamento de Planeamiento, e indicando y estableciendo la ordenanza de aplicación en cada caso. Deberá coincidir la nomenclatura en todos los documentos.
- El régimen de las construcciones y edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación.

Además, entre otras cuestiones se observa:

- La clasificación del suelo urbano en razón de su ordenación detallada establecida en el artículo 19 en áreas de planeamiento incorporado, áreas de planeamiento asumido y áreas de planeamiento remitido deberá adecuarse al artículo 45 del TRLOTAU debiendo diferenciar en el suelo urbano consolidado el que corresponde por ejecución del planeamiento, en cuyo caso los propietarios han adquirido los derechos que les atribuye el plan aprobado y desarrollado. Las fichas resumen deberán reflejar las características de cada tipo de suelo, y en el caso del suelo urbano no consolidado, distinguir cada tipo según el régimen aplicable del artículo 69 en relación con el 45.3 del TRLOTAU.

- El POM deberá prever la expansión urbana para los doce años siguientes (artículo 19 Reglamento de Planeamiento), por lo que deberán corregirse los artículos 3 y 14.
- El área de reparto es la superficie de suelo urbano o suelo urbanizable delimitada por el planeamiento municipal en el momento de su redacción con la finalidad de procurar unas condiciones básicas de igualdad en la atribución inicial del aprovechamiento (artículo 30 Reglamento de Planeamiento), por lo que deberán quedar reflejadas en la documentación, modificando el artículo 23.4 del POM.
- Del mismo modo deberán quedar delimitados los sectores (artículo 28 Reglamento de Planeamiento) y las unidades de actuación urbanizadora, debiendo justificarse su delimitación en las determinaciones del POM (artículo 29 Reglamento de Planeamiento).
- Se deberán aclarar los usos globales considerados en el artículo 17.3 del POM ya que deben ser los mismos que para los que se establecen las normas reguladoras en suelo urbano y suelo urbanizable. Dichas normas deberían regular todos y cada uno de los usos globales.
- El planeamiento de desarrollo en función de la clasificación del suelo del artículo 31 del POM se adecuará a la normativa urbanística vigente.
- En el artículo 32 se deberá especificar que con un Estudio de Detalle no se puede modificar el régimen del suelo y la apertura de nuevos viales implica la clasificación del suelo como urbano no consolidado. En cualquier caso, la modificación de la ordenación establecida requiere la tramitación del correspondiente PERI.
- El artículo 35 determina que los proyectos de urbanización se ajustarán a la reglamentación vigente, al contenido de las normas y a la instrucción específica aprobada por el Excmo. Ayuntamiento, que deberá ser incorporada en el presente POM. Se deberá modificar el punto 4, teniendo en cuenta que el Pliego de Condiciones económico-facultativas deberá recoger las condiciones y garantías que marque el TRLOTAU y la normativa vigente, incluido el propio POM, no las que el Ayuntamiento juzgue necesarias.
Del mismo modo se deberá modificar el punto 6, ya que las actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas se rigen por el artículo 129 del TRLOTAU.
- El párrafo segundo del artículo 37 deberá adecuarse al artículo 45.1.A.a) del TRLOTAU.
- Los artículos a que hace referencia el artículo 38 en lo referente a licencias, autorización de actividades profesionales y trámites de consulta sustitutivos, corresponden al TRLOTAU, no al Reglamento de Planeamiento.
- El artículo 45.2 deberá recoger como actos sujetos al régimen de comunicación previa los definidos en el artículo 157 del TRLOTAU.

NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO Y EDFICACION.

Entre otras cuestiones se observa:

- La definición de los usos globales del artículo 66 y pormenorizados del artículo 67 debería adecuarse al Anexo I.2 del Reglamento de Planeamiento y ser la misma en toda la documentación aportada. Se deben incluir las normas reguladoras de cada uno de ellos. El uso dotacional debe diferenciar entre privado y público, ya que este último no consume aprovechamiento.
- El artículo 70 deberá, en su caso, adecuarse a la legislación Medio Ambiental vigente.
- Sería recomendable que entre las categorías del uso terciario hotelero reflejadas en el artículo 71 se recogieran las establecidas en el Decreto 4/1989 de ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros, Decreto 247/91 sobre ordenación y clasificación de campamentos turísticos, y el Decreto 93/06 de ordenación del alojamiento turístico en el medio rural de Castilla-La Mancha.
- Artículo 82. La calificación de una zona verde se verá afectada, en cuanto a las posibilidades de modificación del POM, por lo indicado en el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento, no el 119.3.
- El artículo 85 y siguientes de Regulación de usos en el Suelo Rústico no recoge los ámbitos y tipologías marcados en la Instrucción Técnica de Planeamiento aplicable al suelo rústico.
- En el artículo 94.2 se deberá especificar si la altura considerada de siete metros con carácter general para las edificaciones en suelo rústico, es hasta el alero o hasta la cumbrera.
- Artículo 95.3: la ocupación máxima de la edificación no podrá sobrepasar los valores establecidos en la Instrucción Técnica de Planeamiento de suelo rústico.
- Artículo 95.4: la autorización de obras construcciones e instalaciones en suelo rústico adscritas al sector primario en fincas de menor superficie y con mayor porcentaje de ocupación se deberá adecuar a lo establecido en el artículo 19.4 del Reglamento de Suelo Rústico.
- Artículo 95.5.e): se deberá justificar la prohibición de conexión de estas edificaciones a la red de suministro eléctrico.
- Se deberá aclarar el punto 6 del artículo 103 en lo relativo a piezas habitables en sótanos y semisótanos, en relación con el artículo 120.1 del POM. Se deberá incorporar un articulado que establezca el cómputo de edificabilidad así como alturas y cotas respecto de la rasante para la consideración de semisótano, sótano, bajo cubierta, etc...
Independientemente del volumen exterior de las construcciones y de la forma del mismo, el espacio bajo cubierta para uso residencial no deja de ser un espacio más habitable sobre rasante con aprovechamiento lucrativo y debe computar siempre que se sobrepase una altura que permita su utilización, ya que el aprovechamiento es la edificabilidad ponderada según los usos. Por lo que ha entenderse que sobrepasada la altura de 1,5 m, por debajo de la cual la normativa no considera la superficie como útil debe computarse como edificabilidad, que es una determinación propia de la ordenación estructural, de acuerdo con el TRLOTAU y el Reglamento de Planeamiento.

- **Artículo 104:** se deberían especificar las características de los patios en los casos en que a ellos den otro tipo de estancias como salones.

- **Artículo 147.5:** la autorización de estudios arqueológicos corresponde hoy en día a la Consejería de Cultura, en lugar de a la Consejería de Educación y Cultura. Se aconseja remitir a la Consejería competente en la materia.

NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANO.

El contenido de las normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbano se deberá completar de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

Se informan junto con los planos de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable y las fichas urbanísticas.

Entre otras cuestiones se observa:

- **La definición del suelo urbano del artículo 149.1** deberá ajustarse al artículo 45 del TRLOTAU y al 104 y 105 del Reglamento de Planeamiento, distinguiendo entre suelo urbano consolidado y no consolidado.

- **Artículo 149.2.** Las determinaciones y los parámetros de los planeamientos aprobados y ejecutados se deberán recoger en la correspondiente Ordenanza, sin remisiones, ya que el POM debe incorporar todas las determinaciones aplicables del planeamiento, incluidas las del Casco Histórico.

- **Artículo 150.** El desarrollo en planes y proyectos en el suelo urbano no consolidado implica la delimitación en el POM de los ámbitos sometidos a operaciones de reforma interior o a unidades de actuación urbanizadora, en cuyo caso se incorporará la ordenación detallada. Se deberá justificar que todo el suelo urbano consolidado, que no provenga de desarrollos y ejecución de planeamientos, tiene materializado el aprovechamiento que le atribuye el POM.

Cuando surja una nueva ordenación en suelo urbano clasificado como consolidado, el desarrollo del mismo deberá llevarse a cabo a través de un PERIM con el correspondiente PAU en caso de que la nueva ordenación dé lugar a una unidad de actuación urbanizadora.

- **Artículo 154.** La declaración de fuera de ordenación diferenciará entre total o parcialmente incompatibles con el planeamiento de acuerdo con el artículo 24.2.d) del TRLOTAU.

- **Se deberían establecer ordenanzas para cada uno de los usos** indicados en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento y corresponderse en todos los documentos.

- **En algunas ordenanzas no se establece la edificabilidad**, por lo que la aplicación del número máximo de plantas por el fondo edificable conlleva a una edificabilidad muy superior a la materializada, lo que implicaría su clasificación como suelo urbano no consolidado según el artículo 45.3 del TRLOTAU.

- Se deberá aclarar a qué corresponde el 22 % de sistemas generales adscritos que se refleja en la ficha resumen de los sectores que se remiten a planeamiento de desarrollo.
- Artículo 162.a). La definición de las alturas en la ordenanza de manzana compacta (MC) hace referencia a lo dispuesto en el artículo 99 del R.P.U., el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, lo que induce a error ya que el Reglamento de Planeamiento vigente en Castilla-La Mancha es el Decreto 248/2004.
- El régimen de los usos de aparcamientos deberá regular el número de plazas de titularidad privada en concordancia con los estándares de calidad urbana establecidos en los artículos 21 y 22 del Reglamento de Planeamiento.
- Artículo 266. En cuanto a la posible ocupación bajo rasante de las zonas verdes deberán establecerse las condiciones para que sea compatible con el tratamiento de parques, jardines y áreas de juego (artículo 24 Reglamento de Planeamiento).

En cuanto a los planos de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable, se deberán completar según el artículo 49 del Reglamento de Planeamiento, observándose, entre otras cuestiones:

- Los planos deberán reflejar y diferenciar la ordenación estructural y detallada.
- Los planos de Regulación del Suelo (nomenclatura en desuso por corresponder a la normativa anterior) deberán identificar las edificaciones existentes y las propuestas, así como el número de plantas.
- Artículo 149.2. Los planos deberán reflejar las ordenanzas de aplicación en cada ámbito mediante una nomenclatura más clara que se incorpore en la leyenda e identifique el significado de las letras que siguen a la de la ordenanza, no siendo posible la remisión a planeamiento asumido, remitido o incorporado.
Además se deberá revisar ya que en algunos casos no coincide en todos los documentos
- Si bien los planos se presentan a una escala adecuada 1:2.000 sería conveniente un formato de mayor tamaño, ya que en algunos casos un mismo ámbito de actuación puede quedar dividido en hasta tres o cuatro hojas, lo que dificulta su lectura. Los planos presentados a escala 1/10.000 no identifican los ámbitos ni su delimitación ni la ordenanza de aplicación.
- Las tramas empleadas en vivienda diferencian entre vivienda unifamiliar, unifamiliar o multifamiliar y colectiva, lo que no se corresponde con las categorías definidas en el artículo 68 de las ordenanzas:
 - categoría 1ª: vivienda unifamiliar.
 - categoría 2ª: vivienda plurifamiliar o colectiva.
 - categoría 3ª: vivienda comunitaria.Respecto al resto de los usos pormenorizados deberían ajustarse al Anexo I del Reglamento de Planeamiento.

- **Se deberá distinguir los equipamientos que son de titularidad pública o privada, en cuyo caso consumen aprovechamiento urbanístico. Del mismo modo se deberá distinguir las dotaciones de equipamientos y zonas verdes de titularidad pública o privada. En ambos casos se deberá identificar si corresponden a sistemas generales o locales.**
- **Se deberán incorporar todos los inmuebles catalogados como BIC así como delimitar cada uno de sus entornos de protección.**
- **Se deberán identificar las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación.**
- **La identificación de las alturas deberá hacer referencia a sobre rasante y, en su caso, bajo rasante.**
- **La delimitación de los ámbitos de ordenación debería presentar un trazado continuo, no interrumpido por viales u otros elementos, e identificar si se trata de una unidad de actuación urbanizadora o si se remite a un PERI, en relación con los diferentes tipos de suelo urbano no consolidado establecidos en el artículo 45.3 del TRLOTAU.**
- **Se deberán reflejar en planos las alineaciones exteriores e interiores teniendo en cuenta que determinadas ordenanzas establecen la edificabilidad en cuanto a número de alturas por fondo edificable.**
- **Se deberá justificar la calificación del nuevo recinto ferial como Sistema General de Zonas Verdes, así como la clasificación y calificación de la zona de protección de la autovía en el polígono industrial de Torrehierro.**

Respecto a las fichas urbanísticas, se observa:

- **Se deberán completar de acuerdo con el artículo 44.5 del Reglamento de Planeamiento.**
- **Deberán reflejar y diferenciar la ordenación estructural y detallada.**
- **Artículo 149.2. Se deben incorporar las fichas de las Zonas de Ordenación Urbanística en suelo urbano, diferenciando las que corresponden con el artículo 45.1.A del TRLOTAU de las que han adquirido la condición de suelo urbano por ejecución del planeamiento.**
- **Las fichas de suelo urbano no consolidado deberán incorporar las que corresponden a ámbitos sometidos a operaciones de reforma interior (PERI) y a unidades de actuación urbanizadora, ya que el régimen del suelo aplicable es específico para cada caso según el artículo 69 del TRLOTAU. Deberán reflejar la ordenación detallada en los casos en que se delimiten unidades de actuación urbanizadora.**
- **En los casos en que el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior se puede optar por las transferencias de aprovechamiento, pero deberá justificarse el cumplimiento del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, delimitándose en el POM la zona afectada, estableciendo el coeficiente de cesión y**

especificando el o los solares donde se ubican las cesiones procedentes, dentro de la misma zona de ordenación urbanística.

- Las áreas de reparto en los ámbitos sometidos a operaciones de reforma interior y en las unidades de actuación urbanizadora de suelo urbano no consolidado tendrán un aprovechamiento tipo similar, que no difiera en más de un 15%, entre las unidades para las que el POM haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, según regula el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento.
- Se deberán incorporar los coeficientes correctores de uso y tipología según establece el artículo 72 del TRLOTAU.
- Los casos de Sistemas Generales de ejecución directa por la Administración podrán repercutirse a las áreas de reparto mediante un porcentaje; el resto deberán identificar la superficie y localización de los adscritos a cada ámbito. Se deberá incorporar la estimación económica derivada de la ejecución y desarrollo de los mismos. En cualquier caso, en el POM se deberán establecer las condiciones de ejecución de los sistemas generales para que sea posible la programación y el desarrollo de las diferentes áreas o unidades delimitadas.
- Se deberá incorporar el cumplimiento del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento en lo relativo a los estándares de calidad urbana en suelo urbano no consolidado, así como el 69 del TRLOTAU, para completar las cesiones correspondientes.
- Se deberá reflejar tanto la edificabilidad máxima permitida (medida en metros cuadrados techo), como el aprovechamiento lucrativo máximo permitido (medido en unidades de aprovechamiento) y el aprovechamiento tipo del área de reparto (unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo).
- Se incluirá para cada unidad de actuación urbanizadora el destino de la edificabilidad correspondiente residencial a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, según establece el artículo 19.8.a) del Reglamento de Planeamiento.
- Se deberán aclarar las fases de ejecución que aparecen en el documento de fichas urbanísticas.
- La referencia en fichas a los planos de clasificación a escala 1/2000 es incompleta en los casos en los que el ámbito se localiza en más de dos planos.

NORMAS REGULADORAS EN SUELO URBANIZABLE.

Se deberán completar según lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Planeamiento observándose, entre otras cuestiones:

- Deberán reflejar y diferenciar la ordenación estructural y detallada.
- En suelo urbanizable, como en suelo urbano, el POM debe recoger todas las determinaciones con planeamiento aprobado y/o en desarrollo, sin remisiones.

- Se debe aclarar el artículo 268 ya que según dicen las fichas la ordenación detallada que se establece para algunos sectores de suelo urbanizable tiene un carácter no vinculante salvo elementos estructurales. Como se ha dicho anteriormente, el POM debe establecer la ordenación detallada del suelo urbanizable contiguo al suelo urbano, artículo 41.2.b) del Reglamento de Planeamiento, para lo que sería conveniente incluir un plano donde se indiquen los sectores que se prevé absorberán la demanda inmobiliaria a corto- medio plazo.
- Se deberá eliminar el aprovechamiento atribuido a los ámbitos destinados a uso Dotacional Público; son Sistemas Generales a obtener mediante su inclusión en áreas de reparto.
- La denominación de los sectores debe ser la misma en todos los documentos del POM.
- Artículo 284. El régimen de los usos compatibles deberá establecerse por el POM, no por el planeamiento de desarrollo, independientemente de las especificaciones que éste pueda establecer.

En cuanto a los planos de Calificación del Suelo Urbano y Urbanizable, se deberán completar según el artículo 49 del Reglamento de Planeamiento, observándose, entre otras cuestiones:

- Se deberá incluir la ordenación detallada de aquellos sectores contiguos al suelo urbano, como se ha indicado anteriormente.
- Se deberá tener en cuenta la posible afección de la normativa sectorial de aplicación, que deberá quedar reflejada en las fichas de los ámbitos correspondientes.

Respecto a las fichas urbanísticas se observa:

- Se deberán completar de acuerdo con el artículo 44.5 del Reglamento de Planeamiento.
- Se deberá reflejar y diferenciar la ordenación estructural y detallada.
- Artículo 149.4. Las ordenanzas y ordenación detallada quedarán definidas en aquellos sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano, según el artículo 24 del TRLOTAU. Se incluirán en los planos.
- El POM debe recoger las prioridades de desarrollo y programación, estableciendo las condiciones y los requerimientos objetivos que legitimen la incorporación de cada sector y, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora al proceso de urbanización y regular las condiciones para que sea posible su programación, especificando que cada Programa de Actuación Urbanizadora debe conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, sin perjuicio de la repercusión de gastos que proceda para cada sector.
Las condiciones de desarrollo que debe establecer el POM y que forman parte de la evaluación económica y financiera, se refieren a partes proporcionales de gastos de servicios generales, como depuración, depósitos, etc... si bien el POM deberá establecer

qué sucede si se desarrolla un sector antes que otro, cómo se resuelven esos servicios generales, quién los ejecuta y en qué momento, hasta qué punto se puede desarrollar suelo sin que estén en funcionamiento, etc.

Se deberá aclarar a quién corresponde la implicación económica para realizar la modificación de las redes existentes de saneamiento y agua en suelo urbano.

- Se adscribirá a las distintas áreas de reparto la superficie de sistemas generales no adscritos a ningún sector, en la proporción adecuada y debidamente calculada para que dichas áreas de reparto tengan un aprovechamiento tipo similar que no difiera en más de un 15 % del de aquellas a las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, según el artículo 31 Reglamento de Planeamiento.

- Se deberán revisar los Sistemas Generales adscritos a cada ámbito ya que en algunos casos no concuerdan con los definidos en la ficha resumen o no se identifican en los planos o la referencia a los mismos en la ficha es incompleta.

- Se deberá justificar la inclusión de viales existentes como Sistemas Generales adscritos.

- Se deberán incorporar los coeficientes correctores de uso y tipología según establece el artículo 72 del TRLOTAU.

- Los casos de Sistemas Generales de ejecución directa por la Administración podrán referirse mediante un porcentaje; el resto deberán identificar la superficie y localización de los adscritos a cada ámbito.

- La ejecución de los Sistemas Generales por una administración diferente a la municipal requiere la aceptación expresa de ésta, de acuerdo con el artículo 10 del TRLOTAU.

- Se deberá tener en cuenta la normativa sectorial de aplicación y reflejarla en cada ficha que se vea afectada.

- Se deberá diferenciar entre el viario estructurante y no estructurante.

- En todos los sectores se tendrá en cuenta el cumplimiento del artículo 22 del Reglamento de Planeamiento en lo relativo al cumplimiento de los estándares de calidad urbana, así como el 68 del TRLOTAU, para completar las cesiones correspondientes.

- Se deberá reflejar tanto la edificabilidad máxima permitida (medida en metros cuadrados techo), como el aprovechamiento lucrativo máximo permitido (medido en unidades de aprovechamiento) y el aprovechamiento tipo de cada área de reparto (unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo).

- Se incluirá el destino de la edificabilidad total residencial a viviendas sujetas a un régimen de protección pública para cada sector de suelo urbanizable de todo el Municipio, según establece el artículo 19.8 del Reglamento de Planeamiento. Las posibles excepciones deberán plantearse para cada desarrollo en el PAU correspondiente, según establece el mismo artículo del Reglamento de Planeamiento.

NORMAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Se deberán completar según lo establecido en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento observándose, entre otras cuestiones:

- Las categorías de suelo rústico deberán ajustarse al Reglamento de Suelo Rústico, pudiéndose incluir las subcategorías que se estimen oportunas dentro de éstas. Las categorías deberán ser las mismas en todos los documentos.
- La regulación de las actuaciones de acuerdo con los usos del artículo 288 en función de si son vocacional, compatible con o sin limitaciones e incompatibles, no se corresponden con el Reglamento de Suelo Rústico, debiendo ajustarse al mismo. La referencia del punto 3 a la categorización de usos expuesta en el artículo 78 de las Normas se debe modificar ya que dicho artículo se refiere al uso equipamiento sanitario-asistencial.
- Las subcategorías del Suelo Rústico no Urbanizable de Protección de Infraestructuras deberán incluir las correspondientes a líneas eléctricas, canales y similares, según el artículo 4 y la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.
- Se incorporarán al Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Cultural los Parques Arqueológicos, zonas arqueológicas...
- Artículo 294. Es Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola.
- Artículo 296. Se deberá reflejar las características de cada una de las actuaciones urbanizadoras realizadas en suelo clasificado como no urbanizable o rústico para poder proceder a su regulación, teniendo en cuenta que de acuerdo con lo establecido por el artículo 179.2.b) del TRLOTAU, en ningún caso podrán legalizarse, las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales, así como las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, o en rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se adecuará a lo establecido en los artículos 65 a 71 del Reglamento de Planeamiento.
- Debe contener la documentación reflejada en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento.
- Los planos de calificación del Suelo Urbano y Urbanizable deben identificar los Bienes de Interés Cultural así como la delimitación de sus entornos.

CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.

- El contenido del Catálogo de Suelo Residencial Público se completará adecuándose a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Planeamiento.

PLANOS DE ORDENACIÓN.

Se deberán completar de acuerdo con el artículo 49 del Reglamento de Planeamiento repasando todos los planos, ya que se han detectado algunos errores en las tramas, teniendo además en cuenta las determinaciones ya informadas en el presente informe así como las siguientes observaciones:

- Deberán diferenciar ordenación estructural y detallada.
- La calificación de los usos debería diferenciar entre uso residencial, terciario, industrial y dotacional de acuerdo con el Anexo I del Reglamento de Planeamiento, y corresponderse en todos los documentos del POM.
- Las cañadas son vías pecuarias por lo que corresponde su clasificación como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, no como sistema general de espacios libres.
- Se deberán diferenciar los tipos de vías pecuarias, en función de los cuales se determina la zona de protección.
- Se deberán considerar las tramas empleadas ya que en los casos en los que se emplea una variedad de tonos del mismo color puede dar lugar a error.
- Se deberán identificar los diferentes tipos de vías, como autopistas, autovías, carreteras locales, comarcales, provinciales, autonómicas o estatales.
- La calificación del suelo rústico no urbanizable de especial protección se deberá adecuar al Reglamento de Suelo Rústico.
- La serie de planos de Clasificación del Suelo y Sistemas Generales a escala 1/10.000 deberán incorporar las determinaciones de la ordenación estructural incorporando los sectores, ZOUs ámbitos de reforma interior,.... Se debería considerar la presentación en un formato de mayor tamaño adecuado para una lectura de conjunto.
- La calificación de los suelos no se corresponde en todos los documentos.

NORMATIVA DE APLICACIÓN:

- Todos los documentos que forman parte del Plan de Ordenación Municipal se deberán adaptar al Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y a sus modificaciones, por el que quedan derogadas la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y la Ley 1/2003 de modificación de la anterior.

Del mismo modo deberán ajustarse a lo dispuesto en el Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y la Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras

Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Así mismo se deberá adecuar el resto de normativa vigente, teniendo en cuenta que:

- La legislación en materia medio ambiental es la Ley 9/2006 a nivel estatal y la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental a nivel autonómico.
- En materia de aguas el Real Decreto 1138/1990 de 14 de septiembre, sobre la Reglamentación Técnica Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público queda derogado por el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano. Además en Castilla-La Mancha es de aplicación la Ley 12/2002, de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
- En lo relativo a cementerios la normativa de aplicación en Castilla-La Mancha es el Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria, con su modificación.
- Deberá ser tenido en cuenta el Código Técnico de la Edificación que entró en vigor el 29 de marzo de 2006.

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

3. Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136 del Reglamento de Planeamiento).

A las 12:00 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta procede a explicar el punto 3 del orden del día, haciendo una detallada exposición del expediente, de sus antecedentes y tramitación y del informe técnico, formulando la correspondiente propuesta.

En el Municipio de Toledo el planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el año 1986, con las modificaciones tramitadas y el Plan Especial del Casco Histórico, aprobado en el año 1997. Una vez redactado el Plan de Ordenación Municipal de Toledo se remitió por el Ayuntamiento en fase de concertación interadministrativa, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, para la emisión del informe al que hace referencia los citados artículos y el 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento. El citado informe previo a la aprobación inicial lo emitió la Comisión Regional de Urbanismo en su sesión de 24 de noviembre de 2005. El Ayuntamiento de Toledo aprueba inicialmente el documento del POM de fecha junio de 2006, en sesión plenaria de 2 de junio de 2006 y lo remite para aprobación definitiva el 30

de junio de 2006, realizándose a partir de este momento y en virtud del artículo 37.1 del TRLOTAU, realizándose diferentes requerimientos por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial. El último documento del POM, de fecha enero de 2007, aportado por el Ayuntamiento en febrero de 2007, ha sido remitido a diferentes Administraciones solicitando los informes oportunos.

Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico 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 el artículo 37 del TRLOTAU, el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento y artículo 7.1.e) del Decreto 31/2005, de 29-03-2005, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se acuerda INFORMAR el último documento del Plan de Ordenación Municipal de Toledo remitido para aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Toledo, aprobado por la Junta de Gobierno Local el 30 de enero de 2007, que ha tenido entrada en la Consejería de Vivienda y Urbanismo los días 1 de febrero (documentación escrita) y 1 de marzo (documentación gráfica-planos, sin diligenciar) de 2007, realizándose las siguientes consideraciones sin perjuicio de las subsanaciones que procedan según la Evaluación Ambiental Preliminar emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental el 21 de febrero de 2007 y los informes de otras Administraciones u Organismos:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- El modelo territorial se basa en incorporar los desarrollos ejecutados con sus planeamientos correspondientes y llenar los vacíos del discontinuo urbano creado, ampliando la ciudad con un nuevo criterio de continuidad, evitando la creación de núcleos “descolgados” o de áreas periféricas desligadas de la ciudad. En ningún momento se justifican o se incorporan dentro del modelo las excepciones de la unidad de actuación UA-16, Monte Sión 2ª fase y el PP-21, Parque Terciario Empresarial La Legua Este, por lo que se incumple el propio modelo y las directrices establecidas en el POM, debiendo respetarse la ordenación aprobada y ejecutada en el Plan Parcial correspondiente a la zona de Monte Sión y, clasificarse como suelo rústico, en la o las categorías que corresponda, los terrenos actualmente delimitados dentro del sector PP-21. Por el contrario, de pretender mantener dichos ámbitos en los términos propuestos por el POM, deberán justificarse y recogerse las correspondientes excepciones al modelo territorial.

La “justificación” del Sector PP 21 se incluye en el apartado 3.3.1. *Criterios de delimitación de suelo urbanizable*, dentro del punto 3. *Descripción de la propuesta*, no en el punto 2.2. *Modelo territorial y urbanístico*, que es el que marca las pautas y justifica la propuesta. En cualquier caso, los argumentos que se utilizan es que se *incorpora como suelo urbanizable por motivos de recuperación medioambiental de una zona de vertedero y planta de compostaje*. Lo que en ningún caso justifica ni su clasificación como suelo urbanizable ya que conlleva el correspondiente desarrollo urbanístico ni su compatibilidad con el modelo establecido, al plantearse un sector ubicado en el exterior de la futura circunvalación suroeste.

Las directrices a las que nos referimos y a las que no se han incluido excepciones en el documento de definición del Modelo Territorial, se repiten en diversos apartados como, por ejemplo, en la página 80 de la Memoria Justificativa, donde se justifica la desclasificación como urbanizable de la actual UU-31 del Plan General, del siguiente modo: *“se debe al criterio de ordenación de evitar la urbanización de suelos situados al borde exterior de la futura circunvalación suroeste”*.

- Dentro del suelo industrial se incluye una nueva propuesta que no estaba en el documento de información pública, un nuevo complejo de actividades económicas, el CAE Toledo-Algodor, que amplía notablemente (más del triple) la superficie del sector PP 11, del Polígono Industrial, incluyéndose en el POM la necesidad de redacción de un Plan Estratégico y Director que, si bien en principio parece de carácter económico, en el punto 7 de la página 45 se establece como el primer instrumento operacional para la planificación urbanística y de la gestión del CAE, por lo que se deberá aclarar la naturaleza del Plan, indicándose, en su caso, la figura correspondiente según el TRLOTAU y el RP.
- Se deberá modificar el punto 2.2.3.2, y el punto 2.3, preparación de la futura gestión del Plan, ya que el POM se remite para aprobación definitiva.
- Se deberá modificar el punto 3.2.3 “Planeamiento incorporado”, ya que el POM debe incorporar todas las determinaciones aplicables del planeamiento, sin remisiones, según el artículo 43 del RP.
- En el apartado 3.2.4, se deberá corregir el punto del “Eje entre Glorietas de Azarquiél y Reconquista”, ya que lo que se delimita no es una unidad de actuación urbanizadora, sino un ámbito sometido a obra pública ordinaria. Se recuerda que cuando en un POM se delimita una unidad de actuación urbanizadora, no cabe la ejecución de las obras a través de obra pública ordinaria. Artículo 100.3.b) del TRLOTAU.
- En el mismo apartado anterior, se deberá modificar el siguiente punto, de cauce y riberas del río Tajo, ya que por un lado los suelos rústicos no se pueden regular a través de una ordenanza de suelo urbano consolidado, sino que el POM debe incluir la regulación expresa de esta clase de suelo y, por otro, el borde norte deberá clasificarse y, en su caso, calificarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del RSR y su Disposición adicional primera.
- En cuanto al punto 3.2.5. *“Los Cigarrales. La redacción del Plan Especial.”*, que en el documento aprobado inicialmente por el pleno de junio de 2006 no se incluía, se observa lo siguiente:
 - Se deberá repasar la redacción completa del texto ya que se han detectado varias frases incorrectas.
 - Se deberá modificar el punto *“Se mantiene la parcelación en tres grados, en los términos del documento de información pública del P.E. no aprobado de los Cigarrales”*, debiéndose establecer en el POM los criterios específicos correspondientes, como ya se ha indicado en numerosas ocasiones.
 - Por otro lado, tanto estos criterios como lo que se recoge como *“recomendaciones”*, son determinaciones propias de la OE, ordenación estructural, del POM según

- establecen los puntos 6 y 7 del artículo 19 del RP., por lo que se deberán incluir como tales en las unidades y normas correspondientes.
- Todas y cada una de las zonas a las que se hace referencia y en las que se establecen las determinaciones específicas, deberán definirse en la documentación gráfica.
 - En el punto 3.2.6 deberá redactarse nuevamente el primer párrafo, ya que no se puede *“determinar posteriormente la figura de planeamiento de desarrollo más adecuada”*, a parte de que las unidades de actuación no son figuras de planeamiento.
 - En el punto 3.3.1. *“Criterios de delimitación”*, página 72, se deberá eliminar *“Se incorpora a solicitud de la D.G. de Urbanismo de la JCCM el sector PP23 denominado “La Abadía” como suelo urbanizable...”* primero porque es falso que esta Dirección General haya realizado ninguna solicitud de incorporación de ningún terreno como suelo urbanizable. Segundo, porque lo que se indicó en las reuniones técnicas de supervisión del Plan de Ordenación Municipal son incorrecciones que se observaban por infringir la legislación vigente, siendo una de ellas que se clasificaba como suelo urbano una superficie de más de 184.000 m², que actualmente está clasificada como suelo rústico, en parte de protección, y que no cumple ningún condicionante del artículo 45 para ser clasificada como suelo urbano y, por último, porque entonces cada corrección que se realice en el Plan de Ordenación Municipal se debería puntualizar que ha sido por indicación o de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial o de la Comisión Regional de Urbanismo o del resto de Administraciones, lo que sin duda triplicaría el volumen del Plan y dejaría en evidencia tanto a los redactores como al propio Ayuntamiento.
 - Se deberá corregir la tabla de la página 73, ya que los datos del suelo urbano consolidado están incorrectos o incompletos. También faltan los totales de m²c.
 - En el punto 3.3.2. *“Sectores”*, se deberá corregir la densidad del PP4, Cerro de los Palos, según los últimos datos.
 - En el punto 3.4.1. *“Clasificación y categorías de suelo rústico”*, faltan por recoger las categorías de protección cultural y de protección natural, establecidas legalmente. También se observa que no es correcta la definición de suelo rústico de reserva como *“Los terrenos no Urbanos ni Urbanizables, que no se adscriben a la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección”*, ya que tras la modificación de la Ley 2/98 por la 1/2003, el suelo rústico está definido y el *“sobrante”* debe ser el urbanizable. Esta incorrección en el concepto se repite varias veces tanto en la Memoria como en otros documentos del POM.

En este sentido, cabe señalar que al menos existen 2 montes de utilidad pública, por lo que la categoría de protección natural debe establecerse. Así mismo, en la página 80 de la Memoria Justificativa se señala que *“Se incorpora el Cerro del Bu como zona de protección como zona de suelo rústico de protección ambiental (hidráulico y pecuario), libre de edificaciones, que tendrá carácter de lugar arqueológico”*, por lo que, independientemente de la carta arqueológica, debe establecerse la categoría de protección cultural.

- En cuanto al punto 3.5. Los sistemas Estructurantes, siguen sin definirse ni contemplarse los establecidos en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU, de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan, debiendo establecerse ya que, por ejemplo, la Catedral no debería considerarse como equipamiento local, tal y como propone el POM.
- Se observa que el sistema general EL-63, espacios libres y cerros de la ronda sur del Tajo, no está recogido en el plano 2.2.b de la Serie General. Tampoco quedan definidos ni en este plano ni en el resto de documentos del POM el EC 10-1, Parque dotacional y forestal de San Bernardo y el EC 10-2 Equipamiento de San Bernardo, debiendo definirse y delimitarse.
- En el punto 3.6.2. Suelo Urbanizable, no se recoge la posibilidad (y prioridad establecida por Ley) de la asunción de la ordenación detallada, OD, establecida en el Plan de Ordenación Municipal.
- El punto 3.6.3. Suelo Rústico, deberá reconocer y/o incorporar el Reglamento de Suelo Rústico, RSR. Por otro lado, en cuanto a los actos en este tipo de suelo, se copia la Ley sin establecer las determinaciones propias del Plan, que es la justificación de, entre los legalmente autorizables, la elección que realiza en el POM para cada clase y categoría de suelo rústico.
- En el punto 3.6.3.2, se observa un error e la numeración de los apartados. Además los últimos puntos responden a otro concepto.
- En el punto 3.6.4.1, de Sistemas Generales, se observa la incorrección del primer párrafo de la página 99, al no incluir lo establecido legalmente, faltan las obras provisionales, y, en el segundo, ya que el POM no determina que el sistema general de espacios libres deberá establecerse en una proporción no inferior a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes, esto lo determina la Ley, el POM debe fijarlos según el artículo 24.1.e) del TRLOTAU y 19.5 del RP.
- En cuanto al punto 4. Cuadros resumen del Plan, deberán corregirse según las observaciones a los diferentes apartados y/o documentos del Plan.
- En relación con la clasificación que se realiza del sistema viario en el punto 4.3, y con los denominados “No estructurantes de nivel C”, que sí se incluyen como sistemas generales, se deberá modificar la denominación de los mismos, ya que todos los sistemas generales pertenecen a la ordenación estructural, independientemente de que se establezcan en el POM las características específicas concretas.
Por otro lado se deberá repasar la clasificación realizada, ya que no es coherente que un sistema general existente como es la Carretera de Albarreal de Tajo, se defina como no estructurante, nivel c.
- Se observa algún error numérico tanto en el cuadro de sistemas generales de red viaria del punto 4.3, como en el de sistemas generales de Defensa existentes del punto 4.4, por lo que deberán repasarse los datos.

- El punto 5.1. Figuras de planeamiento de desarrollo, deberá adaptarse al Reglamento de Planeamiento. Por otro lado, se observa que el punto 5.1.1. Planes Especiales, sigue sin adaptarse al TRLOTAU.
- En el punto 5.1.3. Los Estudios de Detalle, los dos últimos puntos no son “objetos” de los mismos.
- En cuanto al punto 6.1. Zonas de Ordenación Urbanísticas, deberán tenerse en cuenta las observaciones del presente informe que se realizan sobre el documento específico de fichas de ZOUs pero que afectan a la delimitación y concepto de las mismas.
- En relación con las zonas de ordenación urbanísticas y la justificación del estado de urbanización y de edificación, planos 0.5.a, b y c, se vuelven a detectar errores básicos tanto de concepto como en los datos incorporados, que, aparte de no indicar nada sobre el estado de urbanización, no concuerdan en cuanto a edificabilidad ni con la realidad ni con el planeamiento, que hacen que dichos planos, además de incorrectos, carezcan de todo sentido informativo y/o justificativo.
- En este mismo sentido se informan los cuadros aportados para las justificaciones de las ZOUs tanto de edificabilidad residencial existente, como de zonas verdes locales o equipamientos.
- En el punto 6.2. se copia incompleto el artículo 24.2.a) del TRLOTAU. Por otro lado se copia el 31.1.a) pero no se hace referencia al mismo.
- La justificación del cumplimiento de la proporción del Sistema General de zonas verdes del punto 6.2.2 es incorrecta, ya que según lo establecido en el artículo 19.5 del RP, los habitantes son los potenciales previstos por el planeamiento, con el desarrollo total y todas las viviendas habitadas.
- En cuanto al punto 6.3., de suelo urbanizable, se deberá especificar que los sectores PP-5, PP-13 y PP-14 constituyen un área de reparto y una única ZOU.
- Si bien el apartado 7, de redes de infraestructuras y servicios urbanos parece que se ha modificado según las nuevas incorporaciones y/o cambios, se observa que el Sector Huerta del Rey, PP-5, no se ha tenido en cuenta para el cálculo de infraestructuras y servicios urbanos necesarios previstos, por lo que se deberá incorporar el mismo, tomando para el cálculo de cada dotación el supuesto de mayor demanda que pueda generar este Sector, con las determinaciones de ordenación estructural que tiene que establecer el POM.
- Los esquemas tipo de intersecciones y glorietas urbanas del Anexo correspondiente resultan ilegibles por el tamaño en el que se incorporan, por lo que deberán incluirse a la escala adecuada para el entendimiento de sus determinaciones.

NORMAS URBANÍSTICAS

- En muchos artículos, se sigue observando que la mayoría de las determinaciones que se recogen son las establecidas por la legislación vigente, de modo que no son determinaciones propias del Plan sino de la Normativa de aplicación, por lo que no

deberían incluirse ni como OE ni como OD sino remitirse a las mencionadas leyes, sin perjuicio de que en el Plan se establezcan otras determinaciones, siendo en este caso cuando sí debe indicarse si pertenecen a la OE ó a la OD. En cualquier caso, las determinaciones establecidas por la legislación vigente nunca pueden pertenecer a la OD.

- Se deberá adecuar la normativa al Código Técnico de Edificación.
- En el artículo 3, los documentos del Plan deberán ajustarse a los establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.
- En el artículo 7, la especificación de “*en orden inverso a su aprobación más reciente*” no es correcta. Por otro lado se pierde el objeto del artículo al no recogerse la “*manera abreviada*” de la legislación que se cita. Artículo 44.6 del Reglamento de Planeamiento.
- El artículo 10 no es correcto ya que faltan las excepciones a la regla que la Ley establece para las modificaciones que pueden llevarse a cabo a través de Planes Parciales y Especiales.
- El artículo 14 deberá ajustar la definición de edificaciones fuera de ordenación a lo establecido en el artículo 24.2.d) del TRLOTAU y en el 20.9 del RP. Por otro lado, el POM deberá incluir en estas disposiciones generales el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, en cumplimiento de los citados artículos.
- En el artículo 16 se enumeran las determinaciones que quedan sometidas a régimen transitorio, pero no se define el mismo, lo que incumple al artículo 44.7 del RP.
- Se observa una errata en el enunciado del punto “*2.1.4. Clasificación del suelo rústico de reserva*”, ya que debe ser “*2.1.4. Clasificación del suelo rústico*”.
- El punto 2.2., “*Instrumentos de la Ordenación Urbanística*”, no está ajustado al Reglamento de Planeamiento.
- En el artículo 38 deberá eliminarse de los Proyectos de Obras Pública Ordinaria “*En este caso las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.*”, ya que ésta es una excepción que se establece únicamente para la ejecución del suelo urbano de reserva en los Municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano según el artículo 29.7 del RP.
- Los artículos 43 y 44 no pueden ser de OD ya que están transcribiendo los puntos 3 y 4 del artículo 110 del TRLOTAU.
- En el artículo 45 existen errores en la numeración de los diferentes apartados.
- Los artículos 46, 47 y 48 no pueden ser de OD ó OE ya que están transcribiendo los puntos 2, 3 y 4 del artículo 92 del TRLOTAU. Se observa también que en el artículo 48 existen errores en la numeración de los diferentes apartados.

- El procedimiento de otorgamiento de licencias, artículo 51, la caducidad de las mismas, artículo 56, y el procedimiento específico del otorgamiento de la licencia de obras, artículo 57, se establecen en los artículos 161, 66 y 166 del TRLOTAU; por lo que dicha regulación no debe formar parte de la OD.
- En relación al citado artículo 56: *“las licencias municipales se otorgarán por el plazo establecido en el propio proyecto. En caso de no establecerse. En caso de inexistencia, el plazo será de dos años”*, ha de señalarse:
 - En primer lugar, ha de eliminarse del artículo la frase *“En caso de no establecerse”*, pues la misma está inacabada y carece de sentido.
 - Por otro lado, no puede fijarse el plazo de dos años en caso de inexistencia, pues el artículo 167.2.c) del TRLOTAU fija otro plazo más restrictivo para el supuesto de que éste no se fijase en el proyecto: quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.
- En el artículo 59, en el que se regula el trámite de consulta, debería enumerarse correctamente el texto, concretamente falta el “1” del primer párrafo.
- Los artículos 61 y 62, que establecen el régimen de las parcelaciones urbanísticas y las parcelas que son indivisibles, no deberían integrar la ordenación estructural ya que son determinaciones establecidas legalmente, pues dicha regulación ha sido definida respectivamente en los artículos 91 y 90 del TRLOTAU.
- En los artículos 78, 79, 80 y 87, encargados de regular las licencias de usos y actividades, el contenido de las licencias, la responsabilidad de los técnicos redactores de los proyectos y el régimen de autorización provisional de actividades, no deberían formar parte de la ordenación detallada tal y como se señala en el documento, sino que debería remitirse a la regulación contenida en los artículos 169, 170, 171 y 172 del TRLOTAU.
- Tampoco deberían ser integrantes de la ordenación detallada los artículos 82 y 86, pues los mismos se remiten a la regulación contenida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y al Reglamento General de espectáculos públicos y actividades recreativas. Por otro lado, es recomendable que se incluya la puntualización “o, en su caso, normativa vigente en la materia”.
- En el artículo 88, en el que se regula la legalidad urbanística, debería enumerarse correctamente el texto, concretamente ha de eliminarse la letra “c”, ya que no contiene texto alguno.
- Los artículos 96 y 97, que establecen las infracciones y sanciones urbanísticas, no deberían formar parte ni de la ordenación estructural ni de la detallada, pues la regulación de esta materia se define por Ley, concretamente en los artículos 183 y 184 del TRLOTAU.
- En el cuadro de Ordenanzas de la página 43, tras el artículo 110, se debe especificar que la Ordenanza 16, “Unidad Urbanística nº 5, Fábrica de Armas”, desaparece.
- En todas las ordenanzas de suelo urbano se observa que como uso mayoritario, OE, se establece el uso pero ligado a una tipología y un grado específico, sin que el resto de

tipologías o grados de ese mismo uso se incluyan como compatibles, por lo que se entenderían no compatibles. Por otro lado el uso global mayoritario: Residencial, Terciario, Industrial o Dotacional, es una determinación de la OE, mientras que el uso pormenorizado y ordenanzas tipológicas son de la OD, sin perjuicio de que de las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido resulten, en algunos casos, determinaciones de la OE.

- En relación con el artículo 44.6 del RP, en el índice del documento de Normas se debería incluir la referencia a las ordenanzas de suelo urbano.
- Respecto del artículo 111, Ordenanza 1, que corresponde con la Zona 1A Casco Histórico y 1B Covachuelas:
 - En primer lugar puntualizar que las zonas definidas dentro de la Ordenanza como 1C y 1D, conservación y renovación Covachuelas respectivamente, se deben incluir dentro de la zona 1B de Covachuelas, independientemente de que en ésta haya zonas de renovación y de conservación.
 - En segundo lugar, en el plano 6.1 de Ordenanzas se observa que se incluyen dentro de la Ordenanza 1:
 - La zona ubicada entre la plaza de toros, San Lázaro y la Avenida de General Villalba, cuando esa zona no pertenece ni ha sido regulada ni por el Plan Especial del Casco Histórico ni por el de Covachuelas, perteneciendo según el Plan General a la zona de Tavera. Como el POM en esta Ordenanza 1 adecúa los citados Planes Especiales a la normativa actual, este ámbito carece de regulación, por lo que se deberá establecer en el POM la ordenanza que corresponda para esta zona, en cumplimiento del artículo 44.1º del RP, debiéndose analizar su situación actual y la clasificación y régimen correspondiente dependiendo de los objetivos y determinaciones que para la misma establezca el POM.
 - El parque de Merchán, más conocido como “La Vega”, que deberá excluirse de esta ordenanza, ya que no pertenecía al ámbito de los Planes Especiales citados, e incluirse dentro de la 17.A, de zonas verdes, como le corresponde.
 - Los terrenos extramuros al noroeste, situados entre la carretera de la Cava y al UA-6, Cristo de la Vega, que sin embargo pertenecen a la zona de ordenación urbanística ZOU-3, Vega Baja. Se deberá justificar su condición de suelo urbano consolidado o, en su caso, delimitar la correspondiente unidad de actuación.
- También en el plano 6.1 se observa que están erróneamente reflejados tanto las tramas como la numeración de esta ordenanza en las diferentes áreas de aplicación.
- Zona 1A Casco Histórico:
 - Se deberá eliminar el punto donde se indica que la ordenanza es de aplicación “*en la parte de suelo rústico de protección ambiental al sur de esta zona que circunda el Casco Histórico junto al río Tajo.*”, ya que es una ordenanza de suelo urbano consolidado, independientemente de las puntualizaciones que se realicen en la misma y de que en las normas reguladoras del suelo rústico se deban incluir las consideraciones,

determinaciones y criterios pertinentes, que además deberán ser de OE según el artículo 24 del TRLOTAU y 19.7 del RP.

- En el punto 2º se deberá eliminar la letra d), ya que el nivel de protección de los bienes pertenece a la OE del Catálogo según el artículo 69.1, letras b) y c) del Reglamento de Planeamiento, por lo que la modificación del mismo deberá tramitarse según establece el artículo 152.1 del RP, conforme al artículo 143 por el procedimiento establecido en los 135 y 136, del mismo Reglamento. Por lo que también deben modificarse los apartados 1.5.2 y 5.2 de la ordenanza.

- Se deberán incluir las fichas correspondientes de las áreas de rehabilitación ya que la ordenanza se remite urbanísticamente a las mismas en el punto 1.3.3, *“Las actuaciones que se llevan a cabo deberán ajustarse a las prescripciones establecidas para cada Área en la ficha correspondiente.”*. Artículo 46.1º RP.

- Se deberán modificar las referencias a la Consejería de Educación y Cultura, ya que actualmente es Consejería de Cultura, recomendándose que la remisión se realice a la consejería competente en la materia.

- En el punto 1.14.2 se deberá puntualizar que los informes preceptivos de Administraciones para el otorgamiento de licencias deberán evacuarse en el plazo de diez días *“o en los legalmente establecidos”*.

- En diferentes apartados se hace referencia a ordenanzas específicas que debe redactar el Ayuntamiento. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización complementan la ordenación urbanística establecida en el Plan, por lo que deberán adecuarse a éste, y se tramitarán por el procedimiento establecido en el artículo 150 del RP. Por otro lado se debe tener en cuenta el CTE.

- En los puntos 2 y 3 del 1.25 se observa un error de numeración, aparte de una errata donde pone *“En Área zona”* (En este Área).

- Se deberá modificar el punto 1.27.- *Área residencial suburbana.*, ya que se incluyen ámbitos que no pertenecen a esta Ordenanza.

- En el apartado 2.8.3 se indica *“No tendrán tal consideración los aparatos de aire acondicionado, cuya instalación queda expresamente prohibida, al tenor de lo dispuesto en la presente ORDENANZA 1A.”*. Código Técnico de la Edificación.

- En el punto 3 del apartado 2.9 se entiende que falta *“salvo que sean del sistema viario”*.

- En cuanto al punto 2.15.- Coeficiente de edificabilidad., en el punto 1 se indica que *“se determina en función del número de plantas y la ocupación máxima establecida para cada una de ellas.”*, cuando en los planos de OD no se establece ni alineaciones, ni ocupación. Las alturas se reflejan en algunas construcciones, en otras no, no siendo entendible la serie de OD en este sentido en el área del Casco Histórico.

En el punto 2 del mismo 2.15 se indica que *“En las parcelas con jardín o espacio no edificable, esta superficie no se computa a efectos de la aplicación de coeficientes de ocupación o del cálculo del techo edificable de la parcela.”*, pero estos espacios están sin definir en los planos del POM.

Por tanto, se deberán definir en los planos de OD las determinaciones correspondientes y a escala adecuada para el perfecto entendimiento de su contenido y la correcta medición de las mismas, según el artículo 49.1.b) del RP. Así mismo y tal y como se informó por la Comisión Regional de Urbanismo de 24 de noviembre de 2005, se deberá reconsiderar y justificar en la ordenación la calificación como residencial de algunas parcelas aisladas ubicadas en el interior de la zona verde situada en el borde norte del río Tajo. En caso de no cumplir los requisitos establecidos legalmente, no podrán considerarse solares de suelo urbano consolidado.

- El punto 3.3.2 se deberá eliminar ya que los usos pormenorizados forman parte de la OD del Plan, por lo que su modificación se tramitará conforme al artículo 152 del RP.
- En cuanto al Catálogo, se deberán aportar Planos de información generales según el artículo 70 del RP, que deberán incluir las áreas de rehabilitación y las monumentales.
- Se deberán aportar las fichas correspondientes a las áreas monumentales, principales y complementarias, ya que, al igual que con las de rehabilitación, la Ordenanza se remite a las mismas en cuanto a las disposiciones de aplicación en las mismas.
- En el punto 6.6.- Ruina en los inmuebles catalogados, se deberá eliminar el punto 2.b), ya que infringe el artículo 142.1 del TRLOTAU.
- En los puntos 6.7.2, 6.8.2 y 6.8.5, se deberá sustituir la “venta forzosa del terreno” por “ejecución por sustitución”, según el artículo 132 del TRLOTAU.
- En el punto 8.5.1 se hace referencia a un “Programa de Actuación que forma parte de la documentación del mismo” que no se aporta.
- En cuanto al apartado de *Edificaciones fuera de ordenación*, que está sin numerar, no se puede remitir al régimen establecido en el TRLOTAU y que es el propio POM el que debe establecerlo según el artículo 24.2.d) del TRLOTAU. Dentro de este apartado se deberá modificar el punto 3 para adecuarlo al citado artículo del TRLOTAU, estableciendo, en su caso, el régimen transitorio correspondiente, por ejemplo de las casas patio hasta que se conserven o rehabiliten.
- Zona 1B Covachuelas:
 - El apartado (están todos sin numerar) “Unidades de Ejecución” se deberá actualizar conforme a lo ya ejecutado y al TRLOTAU.
 - En los apartados de condiciones tipológicas tanto para el grado 1 como para el 2 de las ordenanzas de conservación y renovación, las determinaciones que establecen la edificabilidad deben incluirse como OE.
 - Se deberá completar la documentación ya que se incluye para el grado 2 de renovación que “*El plan Especial asignaba a cada parcela una superficie edificable en valor absoluto que se mantienen en el POM.*”, en la página 87. Artículo 46.1º del RP.
- En cuanto a las condiciones generales del entorno, que deberían numerarse:

- Se deberán definir en los planos de ordenación las zonas que se establecen.
 - Las reglas particulares también deberán incluirse en las normas de los diferentes ámbitos afectados, debiéndose actualizar al menos las de la zona paisajística.
-
- Respecto del artículo 113, “Ordenanza 3 enclaves de la autovía A-42, carretera de Bargas”, que se corresponden con dos “unidades consolidadas” del actual Plan General:
 - Se observa que la situada más al sur se ha ampliado respecto de la delimitación actual de forma irracional, cogiendo suelo rústico de especial protección, para clasificarlo como urbano consolidado, infringiendo el artículo 45 del TRLOTAU, por lo que la delimitación se deberá ajustar a la actual en el Plan General.
 - También se observa que en la situada más al norte se ha ampliado la superficie de la misma hacia el este, si bien en este caso la delimitación es más racional y la superficie ampliada correspondería a suelo clasificado actualmente como urbanizable. En cualquier caso, o se justifica el cumplimiento del artículo 45 del TRLOTAU o se deberá eliminar la ampliación del suelo urbano.
 - Si bien se clasifica como suelo urbano consolidado, se observa, como mínimo, que el Plan le atribuye un aprovechamiento superior al lícitamente materializado, al establecer la edificabilidad en $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo que los terrenos deben clasificarse según establece el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU.
 - En cuanto al uso mayoritario no puede ser el terciario comercial ya que: son dos unidades independientes. La situada más al norte tiene uso dotacional privado y la otra, dividida en dos por la A-42, tiene uso terciario hotelero al este de la autovía, siendo únicamente el uso comercial el situado al oeste, donde se amplía de forma irregular la superficie.
 - Se indica que “*las condiciones de fondo, alineaciones y rasantes serán las indicadas en los planos de OD de la serie 7 del POM y de las edificaciones de vivienda aislada reguladas en estas normas urbanísticas*”, cuando en los planos de OD de la serie 7 del POM, concretamente en los 4.4 y 10.3, no se recoge ni alineaciones ni ordenación detallada de estos ámbitos y, la vivienda aislada tampoco se recoge como uso compatible.
 - Por lo mismo se deberá eliminar la Tipología de edificación aislada para vivienda unifamiliar.
 - Respecto del artículo 114, “Ordenanza 4”, que se corresponde con varias zonas del actual ensanche de Santa Teresa, Reconquista y Palomarejos, estableciendo como uso mayoritario el residencial plurifamiliar, se observa según el plano 6.1 de Ordenanzas que realmente son cuatro zonas:
 - La ocupada por la UA-45: sistemas generales de comunicación de la glorieta de Ávila. Por lo que se deberá excluir de la ordenanza (en el plano 17.2, de OD, ningún terreno recogido en esta delimitación tiene calificación residencial).

- La zona de Palomarejos situada más al norte de la Avenida de Europa, a la que parece que sí podría corresponder la ordenanza.
- La tira de viviendas unifamiliares situadas en la Avenida de Barber, recogidas como tales en los planos de OD y afectada por la UA-36, por lo que se deberá excluir de la ordenanza al no coincidir con los parámetros establecidos en la misma, debiéndose establecer en el POM la ordenanza específica que corresponda y las normas definitorias del régimen jurídico transitorio hasta que se ejecute la citada UA-36.
- Colegio (dotación pública) ubicado en la Avda Carlos III y parcela vacante situada detrás, apareciendo el plano 17.7 de OD dos bloques de vivienda plurifamiliar, sin marcar alineaciones ni alturas, si bien, sí aparecen reflejados varios viales, actualmente inexistentes. Según la ordenanza, al no estar marcada la altura en plano, ésta sería de 5 plantas sobre rasante y dos bajo rasante. Esta superficie, repetimos, actualmente vacante, el Plan le atribuye por tanto un aprovechamiento inexistente debiéndose ejecutar nuevos viarios, por lo que en cumplimiento del artículo 45.3.A del TRLOTAU los terrenos se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización, siéndoles de aplicación el régimen establecido para las unidades de actuación urbanizadoras y las cesiones procedentes en función del aprovechamiento atribuido, en cumplimiento del artículo 69.1.2 del TRLOTAU.
- Respecto del artículo 115, “Ordenanza 5”, que se corresponde con una zona de bloques de Santa Teresa, se observa que no se recoge el uso Residencial Comunitario como compatible, cuando hay una manzana en el plano 17.7 de OD calificada así expresamente.
- Respecto del artículo 116, “Ordenanza 6”, que se corresponde con la zona ejecutada del Plan de Extensión de Buenavista, en el que se hace referencia al Plan Parcial aprobado, aportándose un “plano” del mismo en el Anexo de Ordenanzas, se informa que al remitirse el POM en varias determinaciones al citado Plan, deberán recogerse las mismas en el Anexo, donde se aporte documentación tanto gráfica como escrita legible, en cumplimiento del artículo 46.1º del RP.
- Respecto del artículo 117, “Ordenanza 7”, que corresponde a los ámbitos de “Palomarejos, Reconquista, San Antón, zona específica de Coronel Baeza y zona sureste de Santa Bárbara”:
 - En primer lugar se definen determinaciones por remisión a las diferentes zonas, sin que estas zonas se definan en ningún documento del POM, lo que incumple el artículo 46.1º del RP.
 - La edificabilidad se define según alineaciones y número de plantas y, si bien en cuanto a las alturas remite a las marcadas en la documentación gráfica, en la propia ordenanza se incluyen unas puntualizaciones, entre las que se encuentran:
 - “Para edificios de nueva construcción la altura máxima será de seis plantas sobre rasante y dos bajo rasante en la zona de Palomarejos, San Antón, sureste de Santa Bárbara y Coronel Baeza”. Lo de San Antón se entiende un error, puesto que se hace una puntualización específicamente para esta zona, por lo que deberá eliminarse. En cuanto a Palomarejos y Santa Bárbara, independientemente de lo que para esta última se va a indicar, se observa que casi toda la zona de aplicación de la ordenanza tiene

edificación de 5 plantas, por lo que se estaría incrementando el aprovechamiento sobre el actual, procediendo por tanto la clasificación de las zonas que actualmente tienen 5 según establece el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU.

Así mismo en la zona específica de Coronel Baeza la aplicación de 6 plantas clasifica los terrenos como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento, ya que las edificaciones actuales tienen en general cuatro plantas, habiéndolas incluso de dos y una.

- *“Para edificios de nueva construcción la altura máxima será de tres plantas sobre rasante y una bajo rasante en la zona de San Antón.”* Observándose que actualmente esta zona cuenta con edificaciones de una, dos y tres plantas, por lo que, en aplicación de la ordenanza, la misma debe clasificarse según establece el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU.

- *“Para edificios de nueva construcción la altura actual será la marcada en los planos”.* No se entiende el concepto de “altura actual”. Además la máxima ya está definida (con las consideraciones realizadas) en los otros puntos.

- En cuanto a la zona de Santa Bárbara:

- En primer lugar indicar que en el plano 6.1 de Ordenanzas no se limita a la zona sureste, sino que se aplica a todo el barrio de Santa Bárbara, incluidos los ámbitos de la UA-8 y de la UA-34 (de la que no se hace mención en la ordenanza).

- En la Ordenanza se indica literalmente (con errores gramaticales incluidos) *“En la zona de Santa Bárbara se ha delimitado una unidad de Actuación que permite el incremento de aprovechamiento por aplicación de la presente ordenanza. En las zonas de Santa incluidas en dicha unidad serán de aplicación esta ordenanza en tanto se redacta el planeamiento de desarrollo de la citada Unidad.”*, a lo que se observa:

- Si es una unidad por incremento de aprovechamiento, no se puede remitir a planeamiento de desarrollo, la ordenación es la definida en el POM, de hecho en la ficha de nueva UA-8, unidad a la que se refiere la ordenanza, no se remite a planeamiento de desarrollo.

- El POM debe marcar el coeficiente de cesión por el referido incremento según establece el artículo 71.3 del TRLOTAU y 33.3 del RP, sin el cual no se puede edificar en la zona puesto que el régimen del suelo es el establecido en el artículo 69.1.2.b) del TRLOTAU.

- La zona afectada por la UA-34 (de obra pública ordinaria para mejora de la red de viario y espacios libres) también aparece en el plano 6.1 con Ordenanza 7, si bien en la serie de OD, plano 18.7 aparece sin calificación urbanística, igual que en la ficha de la unidad, debiéndose establecer la ordenación o remitir a PERI. Toda la zona de esta unidad tiene actualmente edificaciones de una, dos y tres plantas, por lo que en aplicación de la ordenanza, seis plantas, se produce un gran incremento de aprovechamiento. Realmente lo que se realiza es una operación de reforma interior, por lo que según el artículo 45.3.A.a) del TRLOTAU el ámbito debe ser remitido a un PERI, debiéndose eliminar de la Ordenanza 7.

- Por otro lado, se deberá establecer la ordenanza específica que corresponda para la zona oeste de Santa Bárbara, ubicada bajo el Castillo de San Servando y el Hospital Provincial.
- Los planos incluidos en el Anexo de Ordenanzas de Santa Teresa y Santa Bárbara resultan ilegibles.
- Respecto del artículo 118, “Ordenanza 8”, que corresponde a zona residencial del Polígono de Santa María de Benquerencia:
 - Se hace la ordenanza por referencia a parcelas específicas que no se identifican en los planos, ni en los de OD ni en el Anexo de Ordenanzas.
 - Se deberá completar el cuadro de la página 97 indicando las referencias de cada columna.
 - Los parámetros de densidad y edificabilidad son de OE pero la altura máxima corresponde a la OD.
 - Las superficies de la Fase 5ª no están actualizadas según el modificado del Proyecto de Urbanización ejecutado.
- Respecto del artículo 119, “Ordenanza 9”, que corresponde a San Pedro el Verde y una pequeña zona ubicada un poco más al norte de éste, se observa que la zona más al norte, en el plano de OD 17.6 no se recogen las alineaciones de los solares resultantes.
- Respecto del artículo 121, “Ordenanza 11”, que corresponde al núcleo urbano de Azucaica, en el que se indica, como en la 7 para el barrio de Santa Bárbara, que *se ha delimitado una Unidad de Actuación por incremento de aprovechamiento urbanístico permitido por la presente ordenanza 11 que será de aplicación en tanto se redacta el planeamiento de desarrollo de dicha UA*, observar lo mismo que para Santa Bárbara:
 - Si es una unidad por incremento de aprovechamiento, no se puede remitir a planeamiento de desarrollo, la ordenación es la definida en el POM.
 - El POM debe marcar el coeficiente de cesión por el referido incremento según establece el artículo 71.3 del TRLOTAU y 33.3 del RP, sin el cual no se puede edificar en la zona puesto que el régimen del suelo es el establecido en el artículo 69.1.2.b) del TRLOTAU.
- Por otro lado no se entiende el plano aportado en el Anexo de esta Ordenanza, aunque fuera legible.
- Respecto del artículo 123, “Ordenanza 13”, que corresponde a tres zonas de uso principal residencial plurifamiliar con industria compatible, se observa:
 - La zona al norte de la Glorieta de Ávila corresponde únicamente con la parcela industrial de talleres Guty S.A., plano 17.2 de OD, que únicamente cuenta con una planta de altura, permitiendo la ordenanza 3 plantas (no se define el coeficiente de edificabilidad, sino que se obtiene por nº de plantas) y además el uso principal que se le asigna es el residencial plurifamiliar, por lo que, aparte de no tener ningún razonamiento

urbanístico, se produce en cualquier caso un incremento de aprovechamiento respecto del materializado, por lo que debe clasificarse según establece el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU.

- La zona de la Avenida de General Villalba es una zona de edificaciones plurifamiliares, con una única excepción, un edificio terciario de oficinas, plano 17.7 de OD, por lo que no se entiende por qué se incluye en una ordenanza con industria compatible.
- La zona de San Pedro el Verde es una zona de residencial unifamiliar donde únicamente hay una parcela industrial, plano 17.6 de OD, por lo que no tiene ninguna justificación urbanística aplicar la presente ordenanza. Por otro lado esta zona cuenta con 1, 2 y 3 plantas de altura, por lo que aplicando las tres que permite la ordenanza se produce un incremento de aprovechamiento respecto del materializado, por lo que debe clasificarse debe clasificarse según establece el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU.
- Por otro lado las condiciones de parcela se remiten a la *“corrección de error material. Grado 2º”*, debiéndose incorporar todas las determinaciones.
- Respecto del artículo 124, “Ordenanza 14”, que corresponde al actual Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia, indicar que según el plano 6.1 de Ordenanzas, la única zona de aplicación es un parte interior del ámbito de la UA-10 en Santa Bárbara, zona sin ordenación actual que el POM difiere a un PERI, por lo que en aplicación de los artículos 45 y 69 del TRLOTAU no procede la aplicación de la ordenanza. El Polígono industrial sí tiene una ordenación actual, aunque el Plan también lo remita a un PERI, por lo que se debe especificar que la aplicación de la ordenanza está sujeta al artículo 15 del propio POM. En cualquier caso se debe corregir el plano 6.1.
- En el artículo 125, “Ordenanza 15”, que corresponde a las industrias nido del actual Polígono Industrial de Santa María de Benquerencia, se debe indicar el coeficiente de edificabilidad, que se entiende sería en relación a la ocupación por la altura.
- Respecto del artículo 127, “Ordenanza 17 Usos Dotacionales”, se observa que se ha clasificado dentro del mismo grupo, espacios libres, 17.A, las zonas verdes y el equipamiento deportivo, cuando en el RP se diferencian claramente las zonas verdes de los equipamientos, incumplándose por tanto el artículo 24 del RP.

Por otro lado se observa que la clasificación pormenorizada de usos que se establece en esta Ordenanza no se recoge en los planos ni en el 6.1 de Ordenanzas ni en la serie 7 de OD, debiéndose representar según lo establecido en el artículo 49.3 del RP.

Así mismo se deberá rehacer el plano 6.1 de Ordenanzas en este sentido, ya que mezcla distintos usos en la misma trama y separa el mismo uso en distintas tramas, por lo que resulta incomprensible.

Además se observa:

- Se deberán definir los parámetros de edificabilidad en los distintos equipamientos privados, ya que tienen aprovechamiento urbanístico.
- En cuanto a la 17.A, en el segundo punto se deberá incluir “y locales” después de *Sistemas Generales*.

- En los usos compatibles de las zonas verdes, se deberá aclarar el punto *“Se permitirá en las zonas verdes actuaciones en régimen de concesión administrativa tendentes a completar los usos de ocio y esparcimiento de los mismos.”*
- También en las zonas verdes se deberá regular la limitación del uso compatible de Equipamiento Cultural.
- Se incluye tanto en el plano 6.1 como en el 19.4 de OD y en el 19 de OE, como equipamiento privado un terreno situado al sureste del Polígono Residencial, cuya calificación actual en parte es de zona verde, por lo que se deberá mantener la calificación de zona verde y justificar la condición del resto del terreno como suelo urbano consolidado, una vez que se establezca el aprovechamiento por el POM. En caso de mantener el cambio de calificación de la zona verde a dotacional privado, se deberá justificar el mismo y el suelo pasaría directamente a ser no consolidado por incremento de aprovechamiento, con el correspondiente régimen de aplicación.
- Respecto del artículo 128, “Ordenanza 18” también de Usos Dotacionales, se observa:
 - En el plano 6.1 se recoge un 18 G que no está definido en la ordenanza y que, por otro lado, en el plano de OD aparece como cultural deportivo (junto a la zona de Polvorines).
 - En el punto 18 E de este artículo se debería eliminar la referencia al capítulo 8 de la Memoria de las Normas, ya que se refiere a costes.
 - Se incluye como suelo urbano consolidado, con ordenanza 18 D los terrenos de la Academia de Infantería si bien, e independientemente de que se especifiquen como sistema general, la clasificación de los mismos como urbano deberá efectuarse de acuerdo con el artículo 45 del TRLOTAU, por lo que se clasificará como suelo rústico (o urbanizable) lo que proceda, con la normativa específica que establezca el propio POM.
- En el artículo 129, “Ordenanza 19 Sector 1 del PGOU 1986 (UU 18)”, el coeficiente de edificabilidad deberá remitirse al del Plan Parcial, es decir, al cuadro adjunto, si bien, se observa que el cuadro no concuerda con el plano aportado en el Anexo, aparte de que en éste no se definan las manzanas. Incumple artículo 46.1º del RP.
- En el artículo 130, “Ordenanza 20 Sector 2 Avenida de Europa (UU 19)”, la edificabilidad se remite al Plan Parcial, si bien no se aporta cuadro y en el plano del Anexo no se puede leer debido al tamaño y calidad del mismo. Incumple artículo 46.1º del RP.
- En el artículo 131, “Ordenanza 21 Sector 3 del PGOU 1986 (UU 20)”, se observa que hay algunas parcelas del cuadro que no concuerdan con el plano aportado en el Anexo. Si la edificabilidad corresponde a la del Plan Parcial, condición para que el suelo sea urbano consolidado por ejecución del planeamiento, se deberá eliminar el coeficiente añadido después.

Por otro lado, en el plano 6.1 se incluyen dentro de esta ordenanza terrenos al sureste que no aparecen en el plano del Plan Parcial, debiéndose aclarar esta situación y procediendo a la clasificación que corresponda de los terrenos según el artículo 45 del TRLOTAU, así como a la definición de las determinaciones correspondientes para los mismos.

También se observa que en el plano 6,1 se recoge una parcela que aunque sí se incluía, al parecer, en la delimitación del Sector, en el plano 10.8 de OD aparece como SG DEIS, correspondiéndole, en ese caso, la ordenanza 18.

- En el artículo 132, “Ordenanza 22 Sector 5 del PGOU 1986 Azucaica (UU 22)”, se observa que los datos de la tabla no concuerdan con los del plano aportado en el Anexo, apareciendo además en la tabla una parcela, la R-10, que no figura en la ordenación del Plan Parcial.
- En el artículo 133, “Ordenanza 23 Sector urbano de Azucaica Este (UU 26)”, se observa que si bien se aporta tabla con los datos de las parcelas, no se aporta plano o documentación del Plan Parcial aprobado que las identifique. Incumple artículo 46.1º del RP.
- En el artículo 136, “Ordenanza 26 Sector urbano de La Legua (UU 29)”, se observa que la tabla es incompleta, faltando bastantes parcelas por recoger y, que el plano aportado se deberá presentar a escala y con la definición adecuadas para el entendimiento de su contenido. Por otro lado, los datos de la tabla parece (porque no se pueden leer) que no coinciden con los del plano.
- Sin embargo en el artículo 137, “Ordenanza 27 Sector urbano de Carrasco (UU 30)”, parece que los datos de la tabla sí coinciden con los del plano, si bien, el cuadro incluido en estos últimos deberá integrarse a escala adecuada para el entendimiento de su contenido.
- Respecto de la “Ordenanza 28 Sector urbano El Ángel (UU 32)”, que se incluye sin numeración de artículo de normativa (se entiende que por error), por lo que entraría dentro del anterior, artículo 137, se observa lo siguiente:
- Los terrenos, con una superficie aproximada de 83.000 m², actualmente se encuentran clasificados como suelo urbanizable no programado en el Plan General, sin que se haya tramitado ningún planeamiento de desarrollo de los mismos, según la propia documentación del POM, proponiendo, aún así, su clasificación como suelo urbano consolidado, lo que infringe el artículo 45. 2 del TRLOTAU, según el cual:

Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

Por tanto, la transformación del suelo urbanizable a suelo urbano consolidado pasa por la urbanización de los terrenos, debiéndose cumplir todos los deberes establecidos por la Ley para esta transformación.

El hecho de edificar previamente, no puede producir beneficios y no exime del cumplimiento de los deberes para la regularización de los actos realizados, regularización de la que sí habla el POM, que son los correspondientes al suelo urbanizable.

El hecho de que se hayan desarrollado la mayoría de los terrenos que lo circundan, no hace que se modifique el régimen propio del suelo.

En consecuencia, se deberá delimitar la correspondiente unidad de actuación urbanizadora para la regularización de los terrenos, debiéndose cumplir los deberes y cesiones establecidos legalmente.

Por otra parte se observa que en el plano 17.10 de OD la zona aparece sin alineaciones.

- En cuanto a la “Ordenanza 29 La Bastida (UU 33)”, regulada en el artículo 138, se observa que en el plano 6.1 de Ordenanzas se vuelve a recoger erróneamente su delimitación, incluyendo terrenos que pertenecen a la Ordenanza 25.

Así mismo se observa que en el plano 17.9 de OD se califica como terciario el terreno de cesión al Ayuntamiento de desarrollo de la UU 33, terrenos en los que por otra parte y únicamente como puntualización, se están edificando las nuevas instalaciones para el colegio El Mayol, por lo que, en cualquier caso, estos terrenos deben calificarse como equipamiento público.

En este mismo plano 17.9 de OD también se observa que algunas alineaciones de la Ordenanza 25 no concuerdan con las aprobadas y ejecutadas, en concreto en el límite con la zona verde de La Bastida, ya que el camino que se refleja se incluyó en la unidad y parcelación correspondiente, desapareciendo el mismo y llegando el límite de las parcelas hasta el borde con la zona verde.

- Respecto del artículo 140 “Ordenanza 31 PERI de San Lázaro”, que corresponde con la primera fase del mismo, ya ejecutada, se observa lo siguiente:
 - En el plano 6.1 de Ordenanzas se recoge dentro de la ordenanza toda la zona del PERI, por lo que deberá limitarse a los terrenos de la primera fase (la segunda es una unidad de actuación que se incorpora con su ficha correspondiente). Así mismo también se deberá corregir el plano de OD 17.7, donde aparece la segunda fase con la Ordenanza 31.
 - En el plano del Anexo deberá señalarse cuáles son los terrenos de la primera fase, a los que afecta esta ordenanza, ya que la ordenación de la segunda fase se ha cambiado respecto de la recogida en el mismo, por lo que sin la especificación sería un documento contradictorio.
 - También se observa que la ordenación recogida en el plano del PERI para esta primera fase, zona de aplicación de la ordenanza, no concuerda con la establecida en el plano 17.7 de OD, eliminándose una zona verde y ocupándose esta superficie por edificación plurifamiliar. Tampoco se recoge en el plano de OD la R-2 del PERI, entendiéndose ambos aspectos como errores (bastante preocupantes) de los planos de la serie 7 de OD del POM, ya que las edificaciones actuales (R-2 y R-3) parece que sí corresponden con la ordenación, al menos en plano, establecida por el PERI para la primera fase del mismo.
- En cuanto al documento de Anexos de urbanización y de ordenanzas, Anexo de gráficos de ordenanzas en suelo urbano, además de lo ya expuesto en este informe, se puntualiza lo siguiente:
 - En primer lugar indicar que le denominación no parece correcta, cuando se están recogiendo planos de ordenación de las diferentes áreas, con las determinaciones correspondientes a los parámetros de edificabilidad, densidad, etc.

- Observar que se encuentra incompleto, por lo que se deberá completar tal y como se ha ido apuntando para las diferentes ordenanzas. Artículo 46.1º del RP.
- Los planos, cuadros y demás información se deberán aportar con la calidad de representación necesaria y a la escala adecuada para el perfecto entendimiento de su contenido, debiéndose formalizar en soporte tanto gráfico como informático. Artículo 49.1 del RP.
- En el artículo 149 se deberá especificar que la clasificación del suelo afectado por dominio público hidráulico será la que corresponda en aplicación del artículo 5 y la Disposición adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico.
- En el artículo 152 se debe incluir algún tipo de numeración para marcar los diferentes conceptos de cesión, o diferentes cesiones, del suelo urbanizable.
En este mismo artículo, donde pone “*Cuando al aprovechamiento tipo del sector sea inferior al del área de reparto*” debe poner “*Cuando al aprovechamiento de un sector sea inferior al tipo de su área de reparto*”, ya que conceptualmente lo primero es imposible. Los dos párrafos siguientes deben pertenecer al artículo 151 ó ser artículos independientes, ya que son determinaciones de la aprobación del PAU.
- En el artículo 154 falta incluir el PP-5 dentro del primer periodo de desarrollo del POM, ya que en el resto de la documentación sí aparece en este periodo.
- El artículo 160, definición de suelo rústico, se debería hacer por remisión al Reglamento de Suelo Rústico, RSR, no al de Planeamiento, RP. Independientemente de esta consideración, el artículo 161 transcribe el TRLOTAU, no el RP.
- El artículo 163 se deberá completar con las categorías natural y cultural, según los artículos 47.2.1 del TRLOTAU y 4 del RSR y lo ya observado en este informe.
- En el artículo 168 el punto 1 debe ser de OE, ya que la consulta previa de los PAUs con reclasificación está establecida por Ley, el punto 2 puede ser de OD al establecerse en el POM mayores requisitos y, el punto 3 debe ser nuevamente OE, al referirse a los puntos 3 y 4 del artículo 36 del RSR.
- En el artículo 170 y en el apartado 4.3.3. *Normas específicas del suelo rústico de especial protección*, se repiten las carencias detectadas en el 163.
- Los artículos 179 y 180 de regulación de suelo rústico no pueden ser de OD ya que según los artículos 24 del TRLOTAU y 19 del RP ésta forma parte de la OE de los Planes.
- En la tabla del artículo 181, donde se hace las remisiones (5) y (6) deben hacerse a (1), ya que sólo hay una aclaración, y en ésta donde pone “*Con las excepciones previstas en el Reglamento...*” se deberá incluir “*Con las excepciones y condiciones previstas en el Reglamento...*”
- En el artículo 194 se hace remisión a la NBE-CPI-96, cuando debe hacerse al CTE.
- En el artículo 195 hay una errata, donde pone “*honestá*” debe poner “*no está*”.

- Siguen sin establecerse parámetros urbanísticos de parcelación y edificación para los usos terciarios, industriales (fuera del Polígono) y dotacionales privados.
- En el artículo 222 donde pone “*uso global terciario*” debe poner “*uso global industrial*”.
- En el artículo 223 y en algún otro (286) se ha detectado la errata de “*meros*” en lugar de “*metros*”.
- A parte de que exista una errata se deberá considerar el contenido del artículo 224, ya que exige que para cualquier local industrial, independientemente del número de trabajadores como mínimo haya un baño con ducha para cada sexo.
- En el artículo 230 de dotacional de equipamientos privados donde pone “*consumir aprovechamiento*” debe poner “*consumen aprovechamiento*”.
- En el artículo 231, Uso Dotacional de Comunicaciones, se deberán recoger los diferentes tipos de vías y su clasificación y características, de acuerdo con el resto de documentos del POM.
- En los usos dotacionales se deberían regular los espacios libres como, por ejemplo, plazas, que no entran dentro de los tipos y, por tanto, definición, de zona verde, ya que sí están recogidos en el punto 10 de la Disposición Preliminar del TRLOTAU como suelo dotacional.
- El artículo 266 debe ir antes que el 262 y se deberá matizar el enunciado de los dos artículos, añadiendo “de parcela” a “*espacios libres*”.
- Se observa una errata en el artículo 264, “*sí computarán edificabilidad*”, en lugar de “*si computarán ...*”.
- El último párrafo del artículo 290 debería incluirse también en el artículo 286, que regula la edificabilidad.
- En el apartado 6.4. *Condiciones de volumen e higiene: habitabilidad*, en diferentes artículos (así como en otras partes y documentos del POM) se hace referencia y se regula a partir de normativa derogada por el Código Técnico de la Edificación.
- En el artículo 316 se entiende que falta “no se permiten” cuando dice “*En las zonas de retanqueo * obras*”.
- Si bien en el artículo 339 sí se recoge, al transcribirse del artículo 24.1.e) del TRLOTAU, que los sistemas generales deberán *complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan*, el POM de Toledo no contempla estos sistemas estructurantes, ni se reconocen ni se regulan.
- Se deberá modificar la redacción del artículo 344 o completarse según el régimen del suelo urbanizable establecido en el artículo 67 del TRLOTAU.

- En el artículo 350.2 se dice: *“Los bienes de dominio público natural pertenecientes al suelo rústico por haber sido adscritos a esta categoría por el Plan de Ordenación Municipal”*, cuando el POM no recoge esta categoría de suelo rústico, aunque debe incluirse.
En este mismo artículo en el punto 4 se dice *“Estos bienes de dominio público se registrarán específicamente por la legislación sectorial que regule cada uno de ellos”*, cuando deben incluirse además de los especificados en este artículo, *“los que proceda legalmente”*.
- En el punto 8.1.2, contenidos mínimos del Proyecto de Urbanización, se deberá tener en cuenta, en su caso, el CTE.
- Así como se desarrollan los diferentes aspectos del Proyecto de Urbanización establecidos en el artículo 359, deberán desarrollarse tanto la *“recogida de basuras”*, con las indicaciones de la Evaluación Ambiental Preliminar, en relación con el Decreto 70/1999, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos de Castilla-La Mancha, como el *“mobiliario urbano y señalización”*.
- En los artículos del punto 8.1.5, *Proyecto de abastecimiento y distribución de agua potable, de red de riego y de hidrantes contra incendios*, se regula únicamente el abastecimiento y distribución de agua potable, debiéndose completar con lo relativo a la red de riego y de hidrantes contra incendios.
- Del artículo 394 se deberá eliminar el punto que establece: *“El mantenimiento de las zonas verdes en nuevos sectores y unidades de actuación deberá correr a cargo del urbanizador durante dos años desde la recepción de las obras.”*, ya que se infringe el artículo 135 del TRLOTAU, que establece que desde la recepción definitiva de las obras es un deber de la Administración actuante.
- El criterio establecido en el artículo 552 debe incluirse en el punto 1.3 de las Normas Urbanísticas, según el artículo 44.6 del RP.
- ANEXO de fichas de Zonas de Ordenación Urbanística:
 - Continúa sin tener sentido la delimitación de algunas zonas de suelo urbano, dividiendo unidades de actuación desarrolladas y/o la misma ordenanza de aplicación o incluyendo terrenos que tienen características totalmente distintas, estando además separados físicamente también en cuanto a ubicación, incumpliendo el punto 1 del ANEXO III del RP, como, por ejemplo, en la ZOU 7, ZOU 9 ó ZOU 12.
 - Tampoco tienen sentido la mayoría de los datos que se recogen en las fichas de las zonas de suelo urbano que, a parte de resultar incorrectos en los casos que se ha podido comprobar en relación con el resto de documentos del POM, no recogen los parámetros básicos de los mismos tal y como establece el artículo 44.5 del RP, reflejando, nuevamente, errores básicos tanto de concepto como en los datos incorporados.
 - Los errores de concepto (y de datos, como por ejemplo, en la UA 28) se vuelven a repetir en los cuadros incorporados de estado y grados de urbanización y edificación, como por ejemplo, que zonas que se ponen como urbanizadas y edificadas en sus 3/3, o sea, completamente, se ponga unidad por incremento de aprovechamiento, o que haya unidades que se pongan con 0 de edificación y de urbanización y se remitan a PERI, o

que haya otras que están en la misma situación que éstas y se pongan con 2/3 de urbanización y 2/3 de edificación, lo cual resulta incomprensible, y se remitan a UAU cuando en las fichas de suelo urbano se remite a PERI. O, por último, que haya unidades que se pongan con 3/3 de edificación y de urbanización y se remitan a UAU.

- En las fichas de las zous de suelo urbanizable, siguen estando mal los conceptos, porque por ejemplo, en una zou industrial el dato que importa es la edificabilidad industrial, no la residencial, y no se recogen las características específicas (que sí se recogen en las fichas de los sectores). Artículo 44.5 del RP.
- En todas las fichas de las zous de suelo urbanizable se deberá eliminar “*superf. total ordenada sin computar viario*”. Error básico de concepto de los artículos 31 del TRLOTAU y 22 del RP, infringiéndose los mismos.
- También en las fichas de las zous de suelo urbanizable se observa algún error en los datos, como la superficie de la zou del PP 21, por lo que deberán repasarse.

ANEXO de ámbitos de planeamiento en suelo urbano:

- Se deberán definir los nuevos ámbitos según la clasificación del suelo correspondiente y las observaciones realizadas a las distintas zonas de ordenanzas, en virtud de las determinaciones establecidas en el POM, según los artículos 45 y 69 del TRLOTAU.
- Se observa que en algunas unidades no se han definido los parámetros de densidad y edificabilidad, correspondientes a la ordenación estructural y que deben establecerse tal y como marca el artículo 19.5 del RP.
- Deberá incluirse en las fichas la obligación de cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo, ya que la remisión al artículo 69 del TRLOTAU se ha metido en el apartado de cesiones de zonas verdes y equipamientos, lo que es independiente de la cesión de aprovechamiento.
- En las unidades de actuación incorporadas, se deberán incluir todos los parámetros y la ordenación detallada del planeamiento que se incorpora, en virtud del artículo 24.2 del TRLOTAU.
- En las unidades por incremento de aprovechamiento se deben eliminar las referencias a planeamientos de desarrollo ya que se deben establecer y recoger todas las determinaciones de la ordenación, tanto estructural como detallada, además del cociente para el cálculo de las cargas dotacionales correspondiente a cada parcela, al que se refiere el artículo 33.3.a) del RP, 71.3 del TRLOTAU, según el artículo 46.3º del mismo RP.
- En cada unidad por incremento de aprovechamiento se deberá especificar cuál es el aprovechamiento actual y cuál es el que permite el planeamiento, es decir, el incremento que se plantea y, la cesión del 10% de este incremento, según establece el artículo 69 del TRLOTAU.

- Se deberá recalcular el aprovechamiento tipo según establece el artículo 71.2 del TRLOTAU.
- Las unidades de aprovechamiento no se corresponden con la multiplicación de la edificabilidad establecida por el coeficiente de aprovechamiento que se incluyen en las fichas.
- En algunas fichas se corta el texto de los sistemas generales asignados.
- Por otro lado, se apuntan las siguientes observaciones:
 - En la UA-1 del Parque Dotacional Viveros se indica que no se asignan sistemas generales al ámbito cuando la superficie con Sistemas Generales es superior a la superficie sin ellos, sin que tampoco se marquen en el plano.
 - Existe un error en la delimitación de la UA-6, Cristo de la Vega.
 - En la UA-9 del Hospital Tavera se clasifica como dotacional público lo que en los planos de OD aparece como dotacional privado.
 - La UA-17 debe ser una unidad de actuación urbanizadora directamente, ya que la clasificación actual es la de suelo no urbanizable, con actividades a suprimir o trasladar, habiéndose clasificado el terreno contiguo a la unidad como suelo urbanizable, por lo que la única justificación de clasificación como suelo urbano es por el artículo 45.1.A.b) del TRLOTAU.
 - En la UA-24 del Polígono Industrial se deberá fijar el uso mayoritario y recogerse en el plano la ubicación del V-105 asignado.
 - No se entiende la delimitación de la UA-30 del Poblado Obrero como ámbito sometido a PERI, cuando se conserva el tejido y la ordenación actual y la única actuación a realizar en el ámbito son las conexiones exteriores de la UA Vega Baja 2 y que se incluyen con cargo a esta última, (apertura de las viales V-74 y V-75, que por otra parte ya existen por lo que la actuación consistirá en su ampliación, no en su apertura).
En consecuencia y, sin perjuicio de que se suspendan las licencias de obra nueva, ampliación o reforma de las viviendas afectadas por los viales SG V-74 y 75 hasta su ejecución y de que esta condición se debería establecer en las Normas Generales del POM para todos los terrenos y construcciones afectados por sistemas generales, se debería eliminar esta unidad de actuación e incluir las cargas y acciones correspondientes a la UAU Vega Baja 2.
 - No se puede incluir en la UA-33, PERI de la Zona de Contacto, la parcela de reserva de dotaciones públicas de otra unidad, ya que ésta forma parte de la unidad discontinua, no de la UA-33, independientemente de que no proceda según los artículos 21 y 24 del RP la ubicación de las cesiones por el incremento de aprovechamiento del barrio de Santa Bárbara en esta unidad, perteneciente a otra zona de ordenación urbanística.
Se observa también que se remite a un Estudio de Detalle la edificación del nuevo Cuartel de la Guardia Civil, cuando primero se deberá tramitar el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.
No se recogen todas las tramas en la leyenda del plano de la ficha, ni queda reflejada la superficie de reserva para el citado Cuartel.

- En la UA-35 PERI Puerta de Toledo, se observa que el aprovechamiento tipo está mal calculado, ya que en el ámbito existen varios sistemas generales ya afectos a su destino.
- La UA-38, remitida a PERI, se recoge en el plano 6.1 de Ordenanzas como ordenanza de suelo urbano consolidado 17.C, de dotacional.
- En el cuadro resumen de unidades de actuación urbanizadora se deberá poner UAU y la densidad de la 28, URI.
- En cuanto a los terrenos incluidos en la UAU-4, de Arroyo Aserradero, se deberá clasificar como suelo rústico de especial protección ambiental y excluir, por tanto, del suelo urbano, el ámbito correspondiente según el artículo 5 del RSR y la DA 1ª del mismo.
También se observa que la ordenación del plano 17.4 de OD y en el 17 de OE no concuerda con la establecida en la ficha.
No se establece a quién le corresponde la ejecución de la rotonda de conexión entre el V-24, adscrito a esta unidad y el V-19, ni se condiciona el desarrollo de la unidad a su previa ejecución, debiéndose establecer según el artículo 24.1.c) del TRLOTAU.
- En la UA-18 se deberá incluir la franja de zona verde de suelo urbano exterior a la V-58.
- En cuanto a la UA-23, unidad de actuación incorporada del Sector Vega Baja 1, se recoge la ordenación del Plan vigente, sin hacer ninguna referencia a los estudios y prospecciones arqueológicas que han paralizado la ejecución del planeamiento, ni a la incoación de Bien de Interés Cultural que se ha tramitado por la Consejería de Cultura.
Sí se hace referencia, sin embargo, en la ficha de la UA-37, Vega Baja 2.
- En cuanto a la UAU-28, de unidades residenciales integradas, correspondiente con el complejo irregular de las Tres Culturas. Respecto a esta unidad hay que indicar que el 9 de marzo de 2007 el Ayuntamiento de Toledo remitió nueva ficha, en la que se modificaban algunos parámetros, observándose que si se reduce la edificabilidad para vivienda libre, tal y como se plantea, habría parte de las URI actuales que se quedarían fuera de ordenación.
- La ordenación de la ficha de la UAU-31 incorporada del Sector San Lázaro no coincide con el plano 17.7 de OD.
- En la ficha de la UAU-37, Vega Baja 2, se deberá poner el uso global mayoritario, que al parecer y a falta de más datos es el residencial.
En cuanto al viario asignado, se observa que en todo caso el V-79 (que no se refleja en el plano de la ficha) debe asignarse a la nueva unidad que se debe delimitar en los terrenos vacantes situados tras el equipamiento docente de la Avda. de Carlos III, en virtud de los artículos 45 y 6.1, en especial la letra e), del TRLOTAU.
- En el cuadro resumen de unidades de actuación por incremento de aprovechamiento se deberá poner la densidad de la UA-15, Río Tiétar.
- En la UA-3 de Azucaica, se deberá especificar cómo se va a ejecutar el viario de sistema general V-101 que la atraviesa y a cargo de quién corre.

Hasta que no se especifique cuál es el incremento de aprovechamiento no se puede comprobar si las superficies reservadas para estándares de calidad urbana cumplen o no con lo establecido en los artículos 31 del TRLOTAU y 21 del RP. Por otro lado, se debe establecer la calificación específica, a parte del resto de la unidad, de estas reservas como zonas verdes y/o como equipamientos públicos.

- En la UA-8 de Santa Bárbara, a parte de las consideraciones realizadas en cuanto a la ordenanza de aplicación, de las consideraciones generales realizadas para este tipo de unidades en este apartado y de que se reproducen las realizadas a la UA-3 de Azucaica, debiéndose especificar cómo se adscriben a esta unidad los sistemas generales viarios V-14 y V-33, cómo se van a ejecutar y cómo se van a repercutir a cada parcela edificable, ya que no es una unidad que necesite un desarrollo de ejecución posterior, se observa que las reservas de suelo para cumplir los estándares de calidad urbana no se pueden ubicar en otra zona de ordenación urbanística, además físicamente desconectada por completo, al situarse entre medias el nudo de la A-42 con la N-400, lo que incumple tanto el artículo 21 como el 24 del RP. Sí se pueden delimitar unidades discontinuas, pero dentro de la misma ZOU.

En cuanto al trazado del SG V-33 planteado es totalmente inaceptable, ya que sí que se superpone a las zonas verdes y dotacionales actuales pero cuando se choca, literalmente, con un solar residencial se produce un estrangulamiento incomprensible a menos de la mitad de su ancho. Plano 18.7 de OD.

- En la UA-14 se deberá establecer la ordenación detallada fijando la superficie de cesión con las calificaciones correspondientes. Esta superficie, en todo caso, formará parte de la UA-14, aunque ésta sea discontinua, no pudiéndose admitir que la cesión se realice en unos terrenos de otra unidad y, que además, ya son dotacionales, los de la UA-40 que es un ámbito de obra pública ordinaria, ya que las nuevas reservas las marca la Ley por el nuevo aprovechamiento, volviéndose a detectar errores de concepto fundamentales. Artículo 21 del RP.

- En la UA-15 también se tienen que definir y ubicar las cesiones, ya que las unidades por incremento de aprovechamiento no son áreas remitidas a operaciones de reforma interior. Artículo 24.2.a) y b) y 45 del TRLOTAU.

- Las unidades de obra pública ordinaria para el acondicionamiento interior de sistemas generales o dotaciones públicas locales, como la UA-2 recinto universitario de la Fábrica de Armas, la UA-32 Hospital de Paraplégicos, al UA-40 Prolongación c/ Dinamarca, UA-41 Parque dotacional del Tajo, UA-4 3c/ Panamá y c/ Maestros Esparteros, UA-44 zona oeste del Parque de Merchán, deberán remitirse a un Estudio de Detalle, ya que el POM no establece la ordenación detallada.

- Las unidades de obra pública ordinaria para la ejecución de infraestructuras de comunicación deberán remitirse al correspondiente Plan Especial. Estas unidades son la UA-36, la UA-45, la UA-47, la UA-48, la UA-49, la UA-50, la UA-51 y la UA-52.

- La UA-34 de Santa Bárbara Norte es un ámbito sometido a operación de reforma interior, por lo que debe incorporarse como tal en el apartado correspondiente de PERI, además de completarse la ficha.

- La UA-42 de San Bernardo son los terrenos de cesión al Ayuntamiento por el desarrollo del sector residencial de Monte Sión, excepto una pequeña zona ubicada junto a la

carretera de la Puebla. En un principio en el POM se incluía todo como un sistema general si bien ahora se ha diferenciado parte de sistema general y parte, se entiende porque no se establece la calificación, con un nuevo aprovechamiento lucrativo de uso terciario, por lo que se deberá aclarar esta situación, debiendo mantenerse la calificación de dotacional público. En caso contrario se deberá justificar de acuerdo al artículo 39 del TRLOTAU y establecer el régimen correspondiente al menos, al incremento de aprovechamiento, según el artículo 45 del TRLOTAU. En cualquier caso el POM no establece la ordenación detallada, ni en ficha ni en planos. Artículo 24.2.a) y b) del TRLOTAU.

ANEXO de Planes Parciales en suelo urbanizable:

- Los aprovechamientos tipo de algunas áreas de reparto residenciales difieren en más de un 15%. Igual sucede en las áreas de reparto terciarias, sin que se realice ninguna justificación por división de usos pormenorizados, por ejemplo, incumpléndose por tanto el artículo 31.3 del RP.
- Se deberá recalcular el aprovechamiento tipo según establece el artículo 71.2 del TRLOTAU, excluyéndose las superficies de sistemas generales y dotaciones públicas existentes.
- Deberá incluirse en las fichas la obligación de cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo, ya que la remisión al artículo 68 del TRLOTAU se ha metido en el apartado de cesiones de zonas verdes y equipamientos, lo que es independiente de la cesión de aprovechamiento.
- Se deberán repasar nuevamente todos los datos numéricos, ya que se han encontrado algunos errores, como en la densidad bruta del PP-2, del PP-8, PP-9, o la edificabilidad bruta del PP-6 y la neta del PP-23.
- Se deberá especificar claramente en la documentación gráfica de cada ficha los sistemas generales exteriores asignados a cada sector.
- En particular, se apuntan algunas observaciones:
 - PP-2: se incluye íntegro el vial V-7, nuevo puente Universidad Peraleda, sin que aparezca ninguna asignación de este vial a la Unidad de Actuación Incorporada del Sector Vega Baja 1.
 - PP-3. Se deberá destinar el porcentaje de la superficie edificable residencial estipulado en el resto de sectores a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, de acuerdo con el artículo 24.3 del TRLOTAU.
 - PP-4. Es un área de reparto del que forman parte cinco sectores, existiendo contradicciones entre los datos existentes en la ficha del área de reparto y la de los sectores, como el número de viviendas total, las edificabilidades y densidades que son erróneas y la cuantía de los sistemas generales adscritos. En la ficha general figuran 55.432 m² sistemas generales en el área de reparto que ya están obtenidos. Asimismo, también es errónea la edificabilidad total que figura en el conjunto ya que no coincide con la suma de las edificabilidades de los sectores. La

superficie del área de reparto y el aprovechamiento tipo también, que además es inexplicablemente diferente al que figura en la ficha de cada uno de los sectores que forman parte del área de reparto.

Se clasifican como suelo urbanizable tres áreas discontinuas, que no corresponden a sistemas generales, no pudiendo delimitarse sectores discontinuos. Por otro lado estos terrenos están ubicados en el interior de la vía pecuaria, por lo que se deberá establecer la clasificación correspondiente.

Se observa un error en la superficie neta del Sector PP-4.5, que es mayor que la bruta con sistemas generales.

Los sistemas generales definidos en la ficha forman parte de la vía pecuaria, por lo que deberán ser clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental.

- PP-5. La ficha deberá incorporar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural, como el uso global mayoritario, densidad y edificabilidad, así como el resto de parámetros y características establecidas en el artículo 47.2 del RP. Aparte de este artículo, en este sentido también se infringe el 24.1.d) del TRLOTAU y 19.4 del RP.

El cómputo de los Sistemas Generales del Área de Reparto incluye los correspondientes a los sectores PP-5, PP-13 y PP-14, no concordando los datos que figuran con la suma de los sistemas generales interiores.

- En los PP-10, PP-12, PP-15 y PP-16 la diferencia entre la superficie del sector con sistemas generales y la superficie del sector sin sistemas generales no corresponde con los sistemas generales interiores asignados.

- PP-18. La densidad bruta es incorrecta y el aprovechamiento tipo es erróneo. La superficie edificable destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública es incorrecta, ya que es inferior al 40%.

- PP-20. La superficie del área de reparto es incorrecta ya que no puede ser inferior la superficie del sector con sistemas generales.

- PP-22. Se deberá aclarar si se asignan sistemas generales exteriores al sector e identificarlos.

La superficie del Área de Reparto es incorrecta y la superficie edificable destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública es incorrecta, ya que es inferior al 40%.

PLANOS DE ORDENACIÓN

Todos los planos de ordenación deberán modificarse, repasarse y corregirse según las observaciones realizadas, tanto la Serie General como la de Ordenación Estructural OE y la de Ordenación Detallada, observándose, en general las mismas correcciones que se informaron en el documento previo a la aprobación inicial, como, por ejemplo (se señalan algunas):

En el plano 2.2.a. de estructura orgánica aparece la ribera sur del río Tajo en su paso por el Casco y el cerro del Bu como No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos. Respecto al plano 6.1 ya se han puntualizado diferentes observaciones.

En los de la OE continúan superponiéndose tramas y aplicando “usos globales” a actividades en suelo rústico. No se distingue dentro de la protección ambiental lo que es vías pecuarias del hidráulico, cuando en la serie general de menor definición sí se distinguen. Se continúa reflejando la ordenación detallada, lo que hace ilegible la ordenación estructural de las zonas urbanas.

Respecto de los planos de la serie 7, de OD, se continúan superponiendo determinaciones incompatibles, como alineaciones propuestas con sistemas generales, también propuestos. Continúan sin tener sentido las tramas de edificación existente y edificación propuesta. Continúan sin coinciden algunos usos pormenorizados con los establecidos según las ordenanzas, fichas o con los usos actuales de las edificaciones. Siguen sin señalarse prácticamente las edificaciones fuera de ordenación.

Se vuelve a reiterar que el Catálogo de Suelo Residencial Público se deberá completar con los documentos y contenidos establecidos en el artículo 48.2 del Reglamento de Planeamiento y todo el Catálogo debe realizarse de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, no con las del Plan General de Ordenación Urbana.

En el último documento del POM falta la Carta Arqueológica y las recomendaciones de la Dirección General de Patrimonio. No se han aportado ni en papel ni en CD. Tampoco se ha aportado el Estudio de Impacto Ambiental en papel.

En otro orden de cuestiones, sería conveniente que en la documentación informática se pusiera el título o enunciado tanto de los planos de la serie general, no sólo el número, como de las unidades de actuación y de los sectores de suelo urbanizable, ya que facilitaría el entendimiento del POM.

El documento completo del POM con las modificaciones y correcciones realizadas a partir del documento de 2 de junio de 2006, debe ser sometido a los acuerdos correspondientes por el órgano competente del Ayuntamiento de Toledo y remitirse debidamente diligenciado.

Consideraciones propuestas por el Director General de Patrimonio y Museos:

- Se informa que el POM debe recoger expresamente la suspensión de la ejecución de la UA-23, unidad de actuación incorporada del Sector Vega Baja 1, hasta que finalicen los estudios y prospecciones arqueológicas y se defina si el planeamiento propuesto es compatible con la protección del Patrimonio Histórico, así como que, en su caso, se deberá redactar el Plan Especial correspondiente una vez aprobada la declaración de Bien de Interés Cultural incoada por la Consejería de Cultura.
- Así mismo se requiere una revisión individualizada del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, a fin de que se establezca una protección particular de cada edificio, reiterándose por otro lado las consideraciones realizadas en el informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos de 21 de marzo de 2003, de adecuación del POM a la normativa de Patrimonio Histórico.

Consideraciones propuestas por el Director General de Evaluación Ambiental:

- A la vista de que no se han recogido las medidas vinculantes establecidas en la Evaluación Ambiental Preliminar, entre las que se encuentra la delimitación de los terrenos que albergan Hábitat de Protección Especial Natural, se deberá aportar la documentación correspondiente del POM, debiendo realizarse las supervisiones y comprobaciones pertinentes por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
- Asimismo se observa que la delimitación propuesta en el POM de los terrenos para la ubicación del nuevo vertedero, en la Finca del Aceituno, no coincide con la última recogida en el correspondiente expediente, por lo que se deberá subsanar este punto.”

4. Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora Residencial de los terrenos sitos en el P.K. 3 de la Ctra. N-403 “Finca Buenavista del Tajo”, del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. Informe según el artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 14:20 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta 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.

Con anterioridad a la formulación de la propuesta de la ponente, se ausenta de la reunión el Presidente de la Comisión Regional de Urbanismo, D. Alejandro Gil Díaz.

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 7.1.h) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se ACUERDA emitir informe desfavorable del Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora de los terrenos sitos en el P.K. 3 de la Ctra. N-403, “Finca Buenavista del Tajo”, en base a las siguientes consideraciones:

PRIMERA.

Efectivamente, tal y como expone el Ayuntamiento de Toledo, en su escrito de enero de 2007, por el que solicita que la Comisión Regional de Urbanismo vuelva a emitir informe vinculante respecto del Programa de Actuación Urbanizadora “Finca Buenavista del Tajo”, el vial de acceso a la actuación Las Tres Culturas se tuvo que haber realizado en su momento con un Proyecto de Acceso y Urbanización exclusivo y separado del PAU de Las Tres Culturas, ya que como se ha indicado en cada uno de los informes, la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en su sesión de fecha 4 de mayo de 1995 autorizó un Complejo Hospitalario en la citada Finca Buenavista, al que se accedía a través de la N-403, tramitándose el PAU de Las Tres Culturas mucho después, tras plantear la edificación de la llamada 2^a Fase de la *Urbanización “Las Tres Culturas”*. Como también se ha indicado en diferentes informes, las obras ejecutadas no se corresponden ni con los usos ni con las edificabilidades de cada uso ni con la ordenación en la parcela (agrupan las edificabilidades de diferentes usos para hacer “Unidades Residenciales Integradas” en bloques de viviendas, que se venden como

viviendas libres) autorizados por la CPU (elementos constructivos sueltos de diferentes usos y ligados a la actividad del Hospital (los residenciales eran para personal del Hospital y para familiares de enfermos) ordenados por toda la superficie de la Finca).

El PAU se sometió a información pública en noviembre de 2002 y no incluía ni la 1ª Fase de la *Urbanización "Las Tres Culturas"* ni el acceso, porque ya estaban ejecutados.

SEGUNDA.

Las obras de acceso que se realizan para una actuación deben formar parte de la misma según establece el artículo 110.2.a) y c) del TRLOTAU:

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

Obviamente si las obras se han realizado con anterioridad, lo que procede es su legalización.

TERCERA.

El Plan de Ordenación Municipal que se ha remitido para aprobación definitiva posteriormente al último escrito del Ayuntamiento referente al PAU de la Finca Buenavista, recoge para los terrenos, incluidos en el PP-3 Sector Buenavista Observatorio, una ordenación y determinaciones diferentes a las tramitadas en el Plan Parcial, por lo que procede una nueva programación y nunca la aprobación del PAU anterior.

CUARTA.

Según el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento, el acuerdo de la Administración por el que se somete a información pública un plan o programa determinará, por sí solo, la suspensión de los acuerdos aprobatorios de nuevos Programas de Actuación Urbanizadora en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público, cuyas nuevas determinaciones supongan innovación de la ordenación urbanística vigente, sin que sea preciso ni exigible que dicha resolución señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión."

5. Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 2 del Programa de Actuación Urbanística nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina (Toledo). Informe según el artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 14:25 horas, la ponente D^a 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, y en el que se realizan una serie de observaciones que deberán tenerse en cuenta en la referida modificación.

El Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 2 del Programa de Actuación Urbanística nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina (Toledo), tiene por objeto unificar en un solo sector los terrenos que están sin desarrollar del área definida como Programa de Actuación Urbanística nº 1 “Las Moreras”, PAU-1, en el Plan General de Talavera, eliminando un sistema general viario que dividía el ámbito en dos zonas.

Al finalizar la exposición, la ponente propone a la Comisión que en el informe que se emita se recojan las consideraciones expuestas.

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 los artículos 38.3 del TRLOTAU, 139.2 del Reglamento de Planeamiento y el 7.1.h) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se realiza el siguiente informe vinculante del Plan Parcial incluido en el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 2 del Programa de Actuación Urbanística nº 1 “Las Moreras”, PAU-1, del Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina, debiendo tenerse en cuenta, al haber sido sometido el Plan de Ordenación Municipal de Talavera a información pública, lo previsto en los puntos 2 y 8 del artículo 130 del Reglamento de Planeamiento:

El Ayuntamiento de Talavera de la Reina el 18 de enero de 2005 aprueba inicialmente el Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora Sectores 2 y 3 del PAU-1 con una serie de condicionantes, remitiéndolo a la Consejería de Vivienda y Urbanismo para informe previo vinculante el 15 de febrero (fecha de entrada).

El 11 de marzo de 2005 la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial remite informe señalando los aspectos a subsanar con anterioridad a la emisión de informe previo y vinculante por la Comisión Regional de Urbanismo, no recibándose nueva documentación por parte del Ayuntamiento hasta el 2 de octubre de 2006, entre la que se incluye Informe del arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo en relación a ciertos aspectos del requerimiento de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial y Acuerdo de Pleno de 12-09-2006 en el que se aprueba la documentación presentada.

CONSIDERACIONES AL INFORME MUNICIPAL:

En relación con el informe realizado por el arquitecto municipal, que ha servido de base a la subsanación realizada, se efectúan las siguientes observaciones:

a.- Delimitación del sector ajustándose al viario:

Aunque no se tracen en el Plan Parcial las líneas orientativas del viario, no se entiende subsanado lo requerido puesto que la delimitación no se ajusta a los criterios contenidos en el artículo 24.1.c) del TRLOTAU y no se garantiza la correcta ejecución de esos viarios ni su continuidad, conforme establece el artículo 110.2 del TRLOTAU.

b.- Cómputo de la edificabilidad bajo cubierta:

La edificabilidad lucrativa máxima es una determinación de la ordenación estructural, estando además la residencial limitada por la propia Ley a un máximo de 10.000 m² por hectárea.

Independientemente del volumen exterior de las construcciones y de la forma del mismo, el espacio bajo cubierta para uso residencial no deja de ser un espacio más habitable sobre rasante con aprovechamiento lucrativo y debe computar siempre que se sobrepase una altura que permita su utilización, ya que el aprovechamiento es la edificabilidad ponderada según los usos.

No consta entre las determinaciones de la ordenación detallada definidas en el artículo 24.2 del TRLOTAU la utilización de los espacios bajo cubierta, ni este texto legal diferencia dicha edificabilidad de la del resto de las plantas. Por lo que ha entenderse que sobrepasada la altura de 1,5 m, por debajo de la cual la normativa no considera la superficie como útil debe computarse como edificabilidad, que es una determinación propia de la ordenación estructural, de acuerdo con el TRLOTAU.

c.- Tratamiento del aprovechamiento tipo y los sistemas generales:

En relación con lo señalado por el técnico municipal se transcribe íntegramente acuerdo adoptado por la Comisión Regional de Urbanismo en fecha 15 de junio de 2000:

“Se informan favorablemente las determinaciones integrantes de la ordenación estructural contenidas en la documentación presentada, si bien se señalan los siguientes defectos, que precisan subsanación:

1.-Se reclasifica suelo rústico urbanizable sin sujetarse al preceptivo estudio de impacto ambiental establecido por el art.39.8.c). Este defecto también podría subsanarse limitando el ámbito del sector al suelo que ya estaba clasificado como urbanizable no programado.

2.-No se delimita el área de reparto ni se calcula el aprovechamiento tipo.”

Asimismo, en el informe del Consejero de Obras Públicas de fecha 4 de julio de 2000, se señaló:

“Quinta: Sobre el área de reparto y el cálculo del aprovechamiento tipo:

El principal defecto del documento sometido a informe es que ni delimita el área de reparto, ni calcula el aprovechamiento tipo, unas determinaciones fundamentales para la posterior equidistribución del aprovechamiento, que el legislador autonómico ha querido considerar como integrantes de la ordenación estructural y que vienen reguladas en el art.70 y siguientes de la LOTAU.

Será, por tanto, preciso delimitar el área de reparto, con sujeción al referido art.70 de la LOTAU y si al hacerlo se integrarán en la misma nuevos terrenos, deberán remitirse de

nuevo los avisos previstos en el art.120.4 de la LOTAU. En el caso de que esta operación conllevara reclasificación de terrenos, el expediente se someterá otra vez a informe de esta Consejería.

Igualmente tendrá que realizarse el cálculo del aprovechamiento tipo, sin alterar la edificabilidad atribuida a cada uso. Para la determinación del aprovechamiento tipo la LOTAU (art.72) no exige taxativamente la utilización de coeficientes de homogeneización de los diferentes usos. No obstante, a tal efecto, deberá tenerse presente el precedente administrativo que supone el Plan General y la Modificación de dicho Plan en el Sector "Los Turieles", examinada por Comisión Regional de Urbanismo en la misma fecha que este expediente; dándose la circunstancia de que en tal modificación para transformar una determinada edificabilidad comercial en su equivalente residencial se multiplica por tres la cuantía de la misma."

Queda pues, de manifiesto, que no consta informe favorable por parte de esta Consejería a un cálculo análogo del aprovechamiento tipo y al tratamiento de los sistemas generales, debiendo el área de reparto integrar todos los sistemas generales adscritos al sector y realizarse el cálculo del aprovechamiento tipo según establece el artículo 71.2 del TRLOTAU.

CONSIDERACIONES RESPECTO A LA TRAMITACIÓN

a) Imposibilidad de aprobar Programas de Actuación Urbanizadora durante el periodo de suspensión de licencias en las áreas afectadas.

En este momento el Plan de Ordenación Municipal de Talavera se halla en fase de tramitación, habiendo sido sometido a información pública mediante resolución de la Alcaldía, publicada en el DOCM el 2 y 16 de agosto de 2006. En dicha resolución se determinó la suspensión de licencias en las áreas del territorio cuyas nuevas determinaciones supusieran innovación de la ordenación urbanística vigente por el plazo máximo de dos años.

Asimismo, el artículo 130.8 del Reglamento de Planeamiento señala que la suspensión de licencias implicará, también, la de acuerdos aprobatorios de nuevos Programas de Actuación Urbanizadora en la zona afectada por la misma. En el ámbito de este Programa de Actuación Urbanizadora la ordenación estructural del PGOU vigente y del POM en tramitación es diferente, por lo que se halla afectado por dicha suspensión. En todo caso, el Plan Parcial propuesto altera también la ordenación estructural de ambos instrumentos de planeamiento general, ya que en los planos del nuevo POM se vuelve a recoger el viario central ubicado en el interior del ámbito.

b) Obligatoriedad de solicitar informe Medio Ambiental:

A la vista de la documentación presentada se aprecia que se reclasifica una superficie de suelo rústico en el ámbito superior al 5% de la superficie total delimitada originariamente en el PGOU, por lo que deberá solicitarse el informe de Medio Ambiente correspondiente, de acuerdo con el artículo 39.8 del TRLOTAU y el 57.2 del Reglamento de Planeamiento. El cumplimiento de lo anterior debe justificarse en el expediente.

En el plano de ordenación estructural se aprecia que se han reclasificado 37.650 m² de suelo rústico en el total del ámbito del PAU-1, estimándose la superficie originaria de éste en 604.661,31 m², por lo que en todo caso se supera el 5% máximo tanto en el

ámbito total del PAU-1 como en el del nuevo Sector 2, ya que se integran en éste aproximadamente 34.660 m² de suelo rústico.

En ningún caso cabe descontar para este cómputo los 12.828 m² de suelo urbanizable que se desclasifican, ya que se infringe el artículo 57.2.c) del Reglamento de Planeamiento.

CONSIDERACIONES RELATIVAS A LAS DETERMINACIONES PLANTEADAS

1.- Delimitación del Sector.

Respecto a la delimitación del sector cabe advertir lo siguiente:

- En el documento de planeamiento se denomina el ámbito como Sector 2, por lo que se considera aclarado que el ámbito de la actuación constituye un único sector. No obstante en los cuadros del plano de Ordenación y Parcelación se mantienen referencias al sector 2 y a los sectores 2 y 3, que deberán corregirse.
- Se ha suprimido la ordenación detallada trazada en el ámbito del PERI colindante, aunque se advierte que la propuesta de ordenación detallada del Sector 2 vincula necesariamente a la que se establezca en el PERI, ya que sus viarios quedan interrumpidos en el límite con el mismo volviendo a grafarse al pasar de nuevo dicho límite. Por ello, la delimitación del sector no responde a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta ni su perímetro se determina por relación al viario o a otros elementos definitorios, por lo que no se cumplirían los criterios expuestos en el artículo 24.1.c) del TRLOTAU, ni se garantiza la ejecución de dichos viarios, señalando también que de acuerdo con el artículo 26 del TRLOTAU el Plan Parcial tiene por objeto la ordenación de sectores completos de suelo urbanizable. Por ello, deberá garantizarse la ejecución y corregirse el diseño del viario local, o el ámbito del sector, conforme también establece el artículo 110.2 del TRLOTAU.

2.- Edificabilidad y densidad fijadas en el Sector.

Las determinaciones establecidas en la ordenación estructural en la memoria del Plan son:

- Superficie del sector.....	451.756,55 m ² .
- Edificabilidad bruta.....	0,63271 m ² /m ² .
- Superficie edificable máxima	285.830,85 m ² .
- Densidad prevista en el Plan:	45 viv/ha.
- N° Máximo de viviendas	2.032 viv.

La edificabilidad unitaria (0,63271 m²/m²) y la densidad de vivienda (45 viv/ha) son análogas a las fijadas en el ámbito del Sector-1 del Programa de Actuación Urbanística, no obstante se advierten errores y discordancias de estos parámetros con la ordenación propuesta, que deben corregirse:

- La edificabilidad total máxima recogida en el cuadro de superficies es de 285.380,85 m². No obstante, la edificabilidad lucrativa materializable es en realidad 285.374,80 m², aunque se señala por error 285.326,62 m² en la página 36 de la Memoria del Plan Parcial. El aprovechamiento, que se cifra también en 285.830,85 m², debe calcularse en unidades de aprovechamiento, multiplicando la edificabilidad materializable de cada uso por su correspondiente coeficiente de ponderación.

• Debe computarse como edificabilidad lucrativa el aprovechamiento bajo cubierta previsto cuando se rebase una altura libre de 1,50 m, por lo que deberá corregirse el art.5 de la Ordenanza 1 de vivienda unifamiliar.

La edificabilidad prevista en un ámbito de actuación es siempre una determinación propia de la ordenación estructural de acuerdo con el artículo 24.1.d) del TRLOTAU. El hecho de no computar dicho aprovechamiento incrementa la edificabilidad sobre rasante, ya que el aprovechamiento es la edificabilidad ponderada según los usos, y requiere su correspondiente reserva de espacios libres y dotaciones.

3.- Modificación de la red viaria de sistemas generales.

Se modifican los sistemas generales adscritos al ámbito, suprimiéndose un viario de sistema general y modificando el trazado del viario de borde.

Sigue sin cuantificarse la superficie de sistema general viario.

En cualquier caso, en los planos de ordenación estructural del nuevo POM se vuelve a recoger el viario central ubicado en el interior y que separaba los dos sectores en el Plan General.

4.- Área de reparto y aprovechamiento tipo: fijación de una cuota con destino a obtención de sistemas generales exteriores.

El presente Plan fue sometido a información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2003, modificatoria de la Ley 2/98. En esta última Ley la delimitación de las áreas de reparto y establecimiento del aprovechamiento tipo eran determinaciones de la ordenación estructural en todos los municipios de Castilla-La Mancha, cualquiera que fuera su población de derecho.

En todo caso de acuerdo con el artículo 70 del TRLOTAU el área de reparto deberá integrar todos los sistemas generales adscritos al ámbito y el cálculo del aprovechamiento tipo deberá realizarse de acuerdo con el artículo 71.2 del mismo texto legal, incluyendo, en su caso, los correspondientes a zonas verdes o espacios libres de sistema general si no se acredita el cumplimiento del artículo 24.1.e) del TRLOTAU en el ámbito del PGOU.

De ampliarse la superficie de suelo rústico, deberán remitirse de nuevo los avisos previstos en el artículo 120.4 del TRLOTAU.

5.- Falta de justificación del cumplimiento del estándar de zonas verdes de sistema general.

No se aporta la justificación requerida sobre el cumplimiento del estándar de zonas verdes de sistema general exigido en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU, por lo que deberá acreditarse su cumplimiento.

6.- Otros.

Debe señalarse que no se aporta documentación escrita ni gráfica relativa específicamente a la ordenación estructural, que debe constar en el documento. También, de acuerdo con el artículo 30 del TRLOTAU, se observa que no se aportan:

- Planos nº 12 y 16 de Regulación del Suelo sustitutivo de los actuales del P.G.O.U, ya que se produce una alteración en la red viaria de sistemas generales y ámbito del suelo urbanizable del PGOU.

- Ficha del sector en la que consten los parámetros relativos a la ordenación estructural y la cuantía de la superficie de los sistemas generales adscritos.

Por otro lado deben distinguirse en el Plano de Zonificación claramente las zonas verdes públicas de dotación local de las zonas verdes privadas.”

6. Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Polígono 22, Sector A, de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo) que afecta a zonas verdes. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

A las 14:32 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^a Virginia Cavia Cuesta, la cual se refiere a la tramitación del expediente y al informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal.

El presente expediente tiene por objeto la permuta de la ubicación dentro de la misma manzana de la zona de EQUIPAMIENTO PUBLICO por la destinada a ZONAS VERDES sin alterar la superficie establecida para ambas zonas en el Plan Parcial correspondiente al Polígono 22, Sector A, de las NN.SS. de Numancia de la Sagra.

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 los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 7.1.i) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial del Polígono 22, Sector A, de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra (Toledo) que afecta a zonas verdes, ya que se justifica la mejora de su situación al disponerlas junto al arroyo en una zona en la que se prevé una futura ampliación que dará continuidad a estas zonas verdes formando un conjunto más amplio, además de propiciar un uso más favorable en un ámbito libre de edificaciones.”

7. Modificación Puntual nº VIII-A de las Normas Subsidiarias de Carrión de Calatrava (Ciudad Real) relativo a cambio y modificación de zonas verdes. Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

A las 14:36 horas, la ponente inicia la exposición del punto 7 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición detallada del informe técnico que se incorpora al acta como Anexo.

La Modificación Puntual nº VIII-A de las Normas Subsidiarias de Carrión de Calatrava (Ciudad Real) relativo a cambio y modificación de zonas verdes tiene objeto:

- El cambio de situación de una zona verde, aún no ejecutada, ubicada en la Calle Magallanes a unos terrenos ubicados en la misma calle colindantes a unos depósitos de gas propano.
- Cambio de alineaciones en la confluencia de la calle Magallanes y Pozo Dulce y la sustitución de una rotonda por chaflanes en las esquinas de las mismas.

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:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 39.3 del TRLOTAU, 120.5 del Reglamento de Planeamiento y 7.1.i) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se INFORMA FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº VIII-A de las Normas Subsidiarias de Carrión de Calatrava (Ciudad Real), relativa a cambio y modificación de zonas verdes, siempre que, con anterioridad de la remisión del expediente al Consejo Consultivo se garantice, tanto en la documentación literaria como en la gráfica, que no se incrementa la edificabilidad en la zona, corrigiéndose la cifra establecida para la edificabilidad prevista de manera que no supere la actualmente permitida de aproximadamente 6.175 m²c. En este sentido, los planos de ordenación deberán redactarse a la escala adecuada para el perfecto entendimiento de su contenido y la correcta medición de las determinaciones que expresen, según establece el artículo 49.1.b) del Reglamento de Planeamiento.”

8. Modificación Puntual nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Jorquera (Albacete), relativa a la zona A del Suelo Urbano de Reserva. Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 14:39 horas, la ponente D^a 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 la legalización de una actuación urbanizadora irregular en el suelo rústico colindante con el suelo la zona sur-oeste del núcleo de Jorquera.

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 los artículos 39.5 del TRLOTAU, 120.3 del Reglamento de Planeamiento y 7.1.j) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se INFORMA FAVORABLEMENTE la Modificación nº 1 del Plan de Delimitación de Suelo

Urbano de Jorquera, relativa a la Zona A del suelo urbano de reserva, al cumplirse los estándares de reserva de suelo de viario y dotaciones públicas establecidas en los artículos 48.2.A.b) y 69.2.2 del TRLOTAU. No obstante, el Ayuntamiento deberá presentar ante la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva el documento de planeamiento aprobado inicialmente y en el que conste la correspondiente diligencia. Asimismo se recuerda al Ayuntamiento de Jorquera que el inicio del expediente de legalización implica la simultánea apertura del correspondiente expediente sancionador, según el artículo 179.2.a) del TRLOTAU, de lo que se deberá dar traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente.”

9. Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Peñas de San Pedro (Albacete). Informe según el artículo 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (120.3 del Reglamento de Planeamiento).

A las 14:43 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^a Virginia Cavia Cuesta, la cual se refiere a la tramitación del expediente y realiza una detallada exposición del expediente, que tiene por objeto la clasificación como suelo urbano consolidado de un área de suelo rústico al darse las condiciones previstas en el art. 45.2 del TRLOTAU para tal clasificación por contar dicho suelo con todos los servicios urbanísticos necesarios para adquirir la condición de solar, al haber sido urbanizados a través de los Planes Provinciales.

Se adjunta como anexo a la presente Acta el informe técnico.

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 los artículos 39.5 del TRLOTAU, 120.3 del Reglamento de Planeamiento y 7.1.j) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Peñas de San Pedro (Albacete), debido a que la regulación de la actuación contempla los estándares de calidad urbana establecidos legalmente, si bien, previamente a la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Modificación, se deberá remitir a la Delegación Provincial el último documento debidamente diligenciado de aprobación inicial, en el que deberá quedar constancia de que las áreas de juegos, especialmente la ubicada junto a la antigua carretera, se van a dotar con el mobiliario urbano, ajardinamiento y tratamientos acordes con su uso. Igualmente se deberá garantizar por el Ayuntamiento, que las redes municipales existentes y a las cuales se conectan las de este ámbito tienen la capacidad suficiente para darle servicio sin disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables (artículo 110.2.b) del TRLOTAU).

Asimismo se recuerda al Ayuntamiento de Peñas de San Pedro que el inicio del expediente de legalización implica la simultánea apertura del correspondiente expediente sancionador, según el artículo 179.2.a) del TRLOTAU, de lo que se deberá dar traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo con carácter previo a la aprobación definitiva del expediente.”

10. Ampliación del plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 11 "Ciudad del Transporte" de Manzanares (Ciudad Real). Informe según el artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la LOTAU.

Siendo las 14:48 horas, la ponente D^a 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 expediente tiene por objeto la ampliación del plazo general de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 11 "Ciudad del Transporte" de Manzanares, para lo cual es necesario el informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo, según lo previsto en los artículos 110.3.b) del TRLOTAU y 7.1, letra n), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, de Órganos Urbanísticos de Castilla-La Mancha.

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 establecido en los artículos 110.3.b) del TRLOTAU y 7.1.n) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se INFORMA FAVORABLEMENTE el plazo de 10 años propuesto para la ejecución material de la urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector 11 "Ciudad de Transporte" de Manzanares, estimándose que podrían concurrir causas excepcionales que justifiquen la ejecución en el citado plazo, según los informes y la documentación remitida al respecto por el Ayuntamiento de Manzanares y las características de la actuación."

11. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que comprende las Unidades de Actuación SUE-91 y SUE-92 de Valdenoches (Guadalajara). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

Siendo las 14:52 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del siguiente asunto 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. En este momento, se reincorpora a la reunión el Presidente.

El presente expediente tiene por objeto resolver la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que comprende las Unidades de Actuación SUE-91 y SUE-92 de Valdenoches, para lo cual es necesario el informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo, según lo previsto en los artículos 125 del TRLOTAU y 7.1, letra n), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, de Órganos Urbanísticos de Castilla-La Mancha.

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 establecido en los artículos 125 del TRLOTAU y 7.1.n) del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se INFORMA FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que comprende las Unidades de Actuación SUE-91 y SUE-92 de Valdenoches, Guadalajara, acordada a favor de UFISA INVERSIONES S.L. por parte del Ayuntamiento de Guadalajara, estimándose que es causa imputable al adjudicatario el incumplimiento de los plazos establecidos en los acuerdos de aprobación y adjudicación del PAU en aplicación de lo dispuesto en el propio artículo 125 del TRLOTAU.”

12. Plan Especial del Casco Histórico de Guadalajara. Dar conocimiento del informe emitido según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 14:56 horas, la ponente D^a Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el último punto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como Anexo al acta.

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

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:

“Emitido informe del Plan Especial del Casco Histórico de Guadalajara según los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento y 7.1.g) en relación con el 7.2 del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el 22 de febrero de 2007 por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, se da traslado del mismo a la Comisión Regional de Urbanismo, dándose ésta por informada a los efectos oportunos.

Una vez completado y/o subsanado el expediente según las consideraciones realizadas en el citado informe que se adjunta anexo y, completado el trámite establecido en los artículos 36 del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento de Guadalajara deberá remitir la documentación debidamente diligenciada de aprobación inicial interesando su aprobación definitiva, que corresponde al Consejero de Vivienda y Urbanismo previo informe de esta Comisión Regional. ”

ANEXO

INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE CASCO HISTÓRICO DE GUADALAJARA.

A la vista del documento del Plan Especial de Casco Histórico de Guadalajara remitido por el Ayuntamiento en fase de concertación interadministrativa, se informa lo siguiente.

TRAMITACIÓN.

El Plan ha sido sometido a información pública y remitido simultáneamente a esta Consejería para la emisión del informe previo a la aprobación inicial previsto en el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.

En virtud del artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento, la tramitación del mismo deberá seguir el procedimiento establecido en los artículos 135 y 136 del propio Reglamento para su aprobación definitiva, que corresponde al Consejero de Vivienda y Urbanismo.

DOCUMENTACIÓN APORTADA.

El Plan Especial del Casco Histórico se compone de los siguientes documentos:

- I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.
- II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN Y PROPUESTAS.
- III.- FICHAS DE INFORMACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.
- IV.- FICHAS DE INFORMACIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS.
- V.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL.
- VI.- CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.
- VII.- PLANOS.
 - 1.- Planos de Información.
 - 2.- Planos de Diagnóstico.
 - 3.- Planos de Infraestructuras.
 - 3.1. Planos de Infraestructuras: Información.
 - 3.2. Planos de Infraestructuras propuestas.
 - 4.- Planos de Movilidad.
 - 5.- Planos de Ordenación.
 - 6.- Planos de Propuestas.
- VIII.- ESTUDIO HISTÓRICO.
 - 1.- Historia urbana de Guadalajara.
 - 2.- Estudio histórico de los ambientes urbanos.
- IX.- ESTUDIO SOCIO-ECONÓMICO.
- X.- LA MOVILIDAD RODADA Y PEATONAL: ESTUDIO DE TRÁFICO.
 - 1.- Estudio de tráfico.
 - 2.- La movilidad rodada y peatonal.
- XI.-LAS INFRAESTRUCTURAS.

En el documento de Memoria de Ordenación y Propuestas también se incluye, en las páginas 198-204, un estudio económico y cronograma de inversiones relativo a las propuestas formuladas para los Ambientes Urbanos y otras intervenciones.

ANÁLISIS COMPARATIVO DE CIERTAS DETERMINACIONES PROPUESTAS.

	PGOU VIGENTE	PECH
	REGULACIÓN DE USOS	
USOS CARACTERÍSTICOS	- Residencia I privado. - Residencia I público. -Terciario en todas sus categorías excepto cat. 3ª (edificio exclusivo, se admite sin embargo admón. pública).	TRES ZONAS: -Z1CH: Terciario intensivo (TC2 a TC4 Y TO2 a TO5, también Residencial Comunitario RC) Y DCUD (dotacional cultural y deportivo). Admite usos terciarios en edificaciones completas. -Z2CH: Mixto Terciario Residencial (Residencial unifamiliar RU y plurifamiliar RP, TC2, comercio entre 150 m ² y 300 m ²). -Z3CH: Residencial Intensivo. (Residencial unifamiliar RU y plurifamiliar RP)
USOS COMPLEMENTARIOS Y COMPATIBLES EN EL PGOU Y	-Comercial (cat 1ª y 2ª) (Bajos y locales en agrupaciones comerciales hasta 2.500 m ²).	Z1CH: -Residencial (RU Y RP). -Hotelero: TH. -Comercial: TC1 (hasta s= 150 m ²). -Oficinas: TO1. -Recreativo: TR1 y TR2 (hasta s=400 m ²). -Industrial (productivo IP1 y IP2, hasta 200 m ²) y (almacenaje IA1 y IA2, hasta 50 m ²). -Dotacional (DC par 1 a 3, DV, DEIS, DEDU, DAI y DSA).
USOS MAYORITARIOS Y COMPATIBLES EN EL PECH	-Industrial (cat 1ª, 4ª y 5ª) (inocua, almacenes , talleres y artesanía). - Dotacional (cat 1ª y	Z2CH: -Residencial Comunitario RC. -Hotelero: TH. -Comercial: TC1 (hasta 150 m ²). -Oficinas: TO1 y TO2 (hasta 200 m ²). -Recreativo: TR1 (hasta s=200 m ²). -Industrial (productivo IP1 hasta 50 m ²) y (almacenaje IA1, hasta 13,5 m ²). -Dotacional (DC par 1 a 3, DV, DEIS, DCUD, DEDU, DAI y DSA). Usos terciarios en planta baja y primera.

	<p>2ª, uso deportivo sólo sin espectadores). (De pequeña sup. máx. 200 m² y en parcela propia). - Relacionado con el transporte (cat 1ª y 2ª).</p>	<p>Z3CH: -Residencial Comunitario RC. -Hotelero: TH. -Comercial: TC1 y TC2 (hasta 300 m²). -Oficinas: TO1 (despacho en residencia, máx 30%S). -Recreativo: TR3 (desde 400 m² a 800 m²). -Dotacional (DC par 1 a 3, DV, DEIS, DCUD, DEDU, DAI y DSA). Usos terciarios en planta baja y primera.</p>
<p>PROPORCIÓN MÁX. USOS COMPATIBLES EN PGOU</p>	<p>Usos comerciales o terciarios en edificio residencial 30% de sup. construida o toda la planta baja.</p>	<p>Z1CH: todos 100% excepto industriales al 50% y aparcamiento sólo sótano al 100%. Z2CH: residenciales y hotelero 100%, dotacionales 100% excepto DAI, comerciales, oficinas, recreativo y dotacional DAI al 50%, aparcamiento sólo sótano al 100% e industriales al 25%.</p>
<p>PROPORCIÓN MÁXIMA DE USOS EN PECH</p>		<p>Z3CH: residenciales y hotelero 100%, dotacionales 100% excepto DEIS (50%) y DAI (25%), y aparcamiento sólo sótano al 100%, comerciales y oficinas al 25% ,recreativo al 50%.</p>
<p>USOS PROHIBIDOS</p>	<p>-Industrial cat. 2ª, 3ª y 6ª (molesta, no compatible con vivienda e industria en medio rural). -Comercial cat. 3ª (superficies comerciales y grandes superficies comerciales). -Terciario cat. 3ª (edificio exclusivo excepto</p>	<p>Z1CH: Recreativo: TR3(desde 400 m² a 800 m²) Z2CH: -Comercial: TC3 y TC4 (desde 300 m² y en edificios catalogados completos). -Oficinas TO3 a TO5 (desde 200 m² y edificio independiente). -Recreativo: TR2 y TR3 (desde s=200 m²). Industrial: IP2 (desde 50 m²) y IA2 (desde 13,5 m²). Z3CH: -Comercial: TC3 y TC4 (desde 300 m² y en edificios catalogados completos). -Oficinas: TO2 a TO5. -Recreativo: TR1 y TR2 (hasta 400 m² y los mayores de 800 m²). Industrial: todos.</p>
		<p>En todo el casco histórico se prohíben las gasolineras y los talleres de reparación de vehículos.</p>

admón.
 pública).
 -
 Relacionad
 o
 Transporte
 4ª
 (instalacio
 nes de
 suministro)
 .

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

Edificabilidad máxima	La permitida por aplicación de fondos y altura.	Edificios Catalogados demolidos NP Integral o Parcial, la menor entre: - Edificabilidad existente - Resultante de aplicar altura y ocupación.	Edificios demolidos sin autorización, la menor entre: - Edificabilidad existente - Resultante de aplicar altura y ocupación.	Edificabilidad Resultante de aplicar altura, fondos y ocupación.
Ocupación máxima	----	Dotacionales o equipamiento y parcelas menores de 150 m ² : 100% Resto: 70%		
Fondo PB máx.	21 m	No esta limitado, sólo ha de respetarse la ocupación de la edificación.		
Fondo pisos máx.	12 m	Fondo de parcela	Nueva edif. de tres o más plantas	Nueva edif. de dos plantas
		>20 m	Plantas ≥3 → 15 m Plantas 2 → 20 m Planta 1 → hasta agotar ocupación permitida.	Plantas 2 → 20 m Planta 1 → hasta agotar ocupación permitida.

Acta 1/2007
Página 64 de 76

		<20 m	Plantas ≥ 2 → 15 m Planta 1 → hasta agotar ocupación permitida.	Plantas 2 → 15 m Planta 1 → hasta agotar ocupación permitida.
Fachada mínima	7 m		6 m	
Nº Plantas	En el plano	En el plano	Normas y 76 PG	
Altura. máx. alero	Art.76-77 Normas	Art.102 , 103 y 114		
Alt. máx. PB	4 m	Vivienda	3,5 m	
		Terciario	3,8 m	
		Dotaciones	4,5 m	
Alt. mín. resto de pisos	2,85 m	Vivienda	3,0 m	
		Terciario	3,0 m	
		Dotaciones	3,4 m	
Dim. máx. fachada sin división vertical	25 m		12/15 m	
Vuelos salientes y	0,40 m		0,40 m	
Cámara de cubierta	Se autoriza de acuerdo con las condiciones del art.77 computando a efectos de edificabilidad si $h \geq 1,5$ m	Se autoriza		

Notas:

- En el cuadro de usos mayoritarios en la zona Z1CH también figura como uso mayoritario el Residencial Plurifamiliar.
- Se impone un máximo de apartamentos a cada promoción (30%).
- Se establecen parcelas máximas y mínimas en el PECH, según zona.

EDIFICABILIDAD CON LA NUEVA REGULACIÓN DEL FONDO Y OCUPACIÓN:

Se considera una parcela con un fondo F, con un número de plantas N y con un frente L de 10 m y, se supone que el número de alturas del PGOU se mantiene:

	PGOU	PECH
	EDIFICABILIDAD	
N ≥ 3 y F > 2 0 m	<p>Si $f \geq 21(12 N + 9)*L$ y $(12 N - 12 + F)*L$ si $F < 21$</p> <p>PARA UN FONDO DE PARCELA DE 20 M UN FRENTE DE 10 M Y 4 PLANTAS</p> <p>560 m²</p> <p>PARA UN FONDO DE PARCELA DE 25 M UN FRENTE DE 10 M Y 4 PLANTAS</p> <p>570 m²</p> <p>PARA UN FONDO DE 30 M UN FRENTE DE 10 M Y 4 PLANTAS</p> <p>570 m²</p>	<p>$L*(0,7*F*N)$ Si $20 \leq F \leq 21,42$</p> <p>$L*(15N - 30 + 1,4*F)$ Si $21,42 < F < 28,57$</p> <p>$(15 N - 10 + 0,7F)*L$ (CON EL LÍMITE DE OCUPACIÓN DEL 70%) Si $F \geq 28,57$</p> <p>PARA UN FONDO DE PARCELA DE 20 M UN FRENTE DE 10 M Y 4 PLANTAS</p> <p>560 m²</p> <p>PARA UN FONDO DE PARCELA DE 25 M UN FRENTE DE 10 M Y 4 PLANTAS</p> <p>650 m²</p> <p>PARA UN FONDO DE 30 M UN FRENTE DE 10 M Y 4 PLANTAS</p> <p>710 m²</p>
N ≥ 3 y F < 2 0 m	<p>$L * N * F$ Si $F \leq 12$</p> <p>$(12 N - 12 + F)*L$ Si $12 < F < 20$</p> <p>PARA UN FONDO DE 15 M UN FRENTE DE 10 M Y 3 PLANTAS</p> <p>390 m²</p> <p>PARA UN FONDO DE PARCELA DE 18 M UN FRENTE DE 10 M Y 3 PLANTAS</p> <p>420 m²</p>	<p>$L*N*F$ Si $L*F \leq 150$</p> <p>$0,7*L*N*F$ si $L*F > 15$</p> <p>PARA UN FONDO DE 15 M UN FRENTE DE 10 M Y 3 PLANTAS (OCUP 100%)</p> <p>450 m²</p> <p>PARA UN FONDO DE PARCELA DE 18 M UN FRENTE DE 10 M Y 3 PLANTAS</p> <p>378 m²</p>
N = 2 y F > 2 0 m	<p>Si $f \geq 21(12 N + 9)*L$ y $(12 N - 12 + F)*L$ si $F < 21$</p> <p>PARA UN FONDO DE PARCELA DE 20 M UN FRENTE DE 10 M Y 2 PLANTAS</p> <p>320 m²</p> <p>PARA UN FONDO DE PARCELA DE 25 M UN FRENTE DE 10 M Y 2 PLANTAS</p>	<p>$1,4*F*L$ Si $20 < F < 28,57$</p> <p>$(20 + 0,7F)*L$ (CON EL LÍMITE DE OCUPACIÓN DEL 70%) Si $F \geq 28,57$</p> <p>PARA UN FONDO DE PARCELA DE 20 M UN FRENTE DE 10 M Y 2 PLANTAS</p> <p>280 m²</p> <p>PARA UN FONDO DE 25 M UN FRENTE DE 10 M Y 2 PLANTAS</p>

	330 m ²	350 m ²
	PARA UN FONDO DE 30 M UN FRENTE DE 10 M Y 2 PLANTAS	PARA UN FONDO DE PARCELA DE 30 M UN FRENTE DE 10 M Y 2 PLANTAS
	330 m ²	410 m ²
N	L * N * F Si F ≤ 12	L * N * F Si L * F ≤ 150
=	(12 + F) * L Si 12 < F < 20	0,7 * L * N * F si L * F > 150
2	PARA UN FONDO DE 15 M UN FRENTE DE 10 M Y 2 PLANTAS	PARA UN FONDO DE 15 M UN FRENTE DE 10 M Y 2 PLANTAS (OCUP 100%)
y	270 m ²	300 m ²
F	Para fondo menor de 12 m F * N * L	
<	PARA UN FONDO DE PARCELA DE 18 M UN FRENTE DE 10 M Y 3 PLANTAS	PARA UN FONDO DE PARCELA DE 18 M UN FRENTE DE 10 M Y 2 PLANTAS
2	300 m ²	252 m ²
0		
m		

La regulación del fondo permitido incrementa la edificabilidad sobre la prevista en el PGOU, ya que, el cuadro anterior se puede resumir de la siguiente forma:

- En parcelas de fondo menor de 12 m:
 - Si la superficie es menor de 150 m² se mantiene la edificabilidad del PGOU.
 - Si la superficie es mayor de 150 m² se disminuye la edificabilidad del PGOU al aplicar el 70% de la ocupación.
- En parcelas con un fondo entre 12 y 15 m, generalmente:
 - Si la superficie es menor de 150 m² se incrementa la edificabilidad del PGOU.
 - Si la superficie es mayor de 150 m² se disminuye la edificabilidad del PGOU al aplicar el 70% de la ocupación.
- En parcelas con un fondo entre 15 y 21 m:
 - Si la superficie es menor de 150 m² se incrementa la edificabilidad del PGOU.
 - Si la superficie es mayor de 150 m² generalmente disminuye la edificabilidad al aplicarse la limitación del fondo.
- En parcelas con fondo entre 21,42 y 28,56 m:
 - Si la superficie es menor de 150 m² se incrementa la edificabilidad del PGOU.
 - Si la superficie es mayor de 150 m² se incrementa la edificabilidad del PGOU.

- En parcelas de fondo mayor de 28,56 m siempre se incrementa la edificabilidad del PGOU.

En consecuencia, debe presumirse que, a igual altura de la edificación, estas nuevas determinaciones plantean un incremento global de la edificabilidad respecto a la establecida en el PGOU.

NUEVA REGULACIÓN DE LAS ALTURAS.

Examinando las alturas fijadas por el Plan General y las propuestas en el PECH se llega a la conclusión de que en muchos casos se produce un incremento de alturas y, por tanto, de edificabilidad, lo que conlleva incremento de aprovechamiento y la aplicación del régimen del suelo urbano no consolidado establecido en el artículo 69.1.2.b) del TRLOTAU.

CAMBIOS EN LAS ALINEACIONES.

En algunos casos con el cambio de alineaciones se genera un incremento de aprovechamiento y en otros casos se reduce éste. No obstante no se analiza la diferencia de edificabilidad respecto a las alineaciones marcadas en el PGOU.

CONSIDERACIONES:

1.- Clasificación y Régimen del Suelo:

A la vista de los nuevos parámetros que intervienen en la edificabilidad como la regulación de la ocupación de parcelas y de fondos edificables, alturas y cambios de las alineaciones, en primer lugar debe determinarse la clasificación del suelo como urbano consolidado o no consolidado, de acuerdo con el artículo 45 del TRLOTAU y el 105 del Reglamento de Planeamiento, aportando datos justificativos sobre el aprovechamiento preexistente lícitamente realizado en cada Zona de Ordenación Urbanísticas y el aprovechamiento materializable de acuerdo con el presente Plan en cada uno de estos ámbitos, indicando que, del estudio del documento de Plan propuesto y de las determinaciones que establece, se observa que sí se produciría un incremento de aprovechamiento respecto del lícitamente materializado.

En este caso de producirse un incremento del aprovechamiento urbanístico en una o más ZOUs respecto del preexistente, de acuerdo con los artículos 69.1.2.b) del TRLOTAU y 21.4 del Reglamento de Planeamiento, deberán preverse las cesiones y reservas de suelo dotacional público que se establecen en los citados artículos.

2.- Falta de acreditación del cumplimiento tanto del límite de edificabilidad residencial establecido en el artículo 31 como del artículo 39.2, ambos del TRLOTAU.

En relación también con el punto anterior, en la página 159 de la "Memoria de Ordenación y Propuestas" se afirma: *"Los resultados nos demuestran que, lógicamente, con la casuística de parcelas existentes no hay posibilidad alguna de encontrar unos parámetros o unas constantes para poder llegar a un coeficiente tipo de edificabilidad, ahora bien, salvo disparidades puntuales, puede decirse que la edificabilidad resultante del PE, es sensiblemente igual a la permitida por el PG o ligeramente mayor."* Como ya se ha indicado, al compararse las determinaciones del PECH que configuran el aprovechamiento de una parcela, fondos, altura y alineaciones, con las del PGOU se concluye que se produce un incremento de edificabilidad sobre la establecida en el mismo.

Por ello ha de advertirse que no se garantiza el cumplimiento del artículo 31.1ª) del TRLOTAU, que señala:

“En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.

En el suelo urbano en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad, el grado de consolidación característico del último medio siglo.”

Asimismo, también deberá justificarse el cumplimiento del artículo 39.2 del TRLOTAU, ya que toda innovación de la ordenación establecida que aumente el aprovechamiento lucrativo privado o desafecte el suelo de un destino público deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas.

3.- Zonificación y Usos del suelo.

Entre otras cuestiones, se observa lo siguiente:

- Debe delimitarse claramente el ámbito de los terrenos a los que va a ser de aplicación el PECH, señalándose la calificación de los todos ellos. En el caso de terrenos dotacionales se señalará su uso concreto.

- No se distinguen los sistemas generales de los sistemas locales, debiendo distinguirse todas las determinaciones de la ordenación estructural de las de la ordenación detallada.

- No se refleja la ordenación de las Unidades de Actuación establecidas ni su delimitación, debiendo definirse la ordenación estructural y detallada en todo el suelo urbano, salvo en los ámbitos remitidos a PERI, en los que al menos se deben definir los parámetros correspondientes a la ordenación estructural.

- No se califican zonas verdes calificadas por el PGOU en la Plaza de los Caídos, Avenida del Ejército, Plaza de Santo Domingo, Plaza de Benjaque, Cuesta de San Miguel, Plaza de Marlasca, terrenos de la SUE 15, Plaza de Sor María Lovelle, dejándolas como elementos de la red viaria. En otros casos, como por ejemplo, el Parque de Coquín y una zona verde prevista por el PGOU en la calle San Esteban, se descalifican terrenos destinados a zonas verdes para calificarlos con uso de equipamiento. Por otro lado ciertas zonas verdes calificadas por el PGOU se recalifican como suelo con aprovechamiento lucrativo, como por ejemplo una zona verde en la calle de Barrio Nuevo, otra en la calle Doctor Creus y otra en la Calle Manuel Medrano.

Por tanto, al modificarse la calificación de zonas verdes del Plan General deberá justificarse debidamente cada caso, requiriendo informe favorable tanto de la Comisión Regional de Urbanismo como del Consejo Consultivo según el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento.

- En otras parcelas dotacionales no se señala el uso concreto, como por ejemplo en los existentes en la manzana delimitada por las calles San Esteban, Benito Hernando, Cuesta de Calderón y Plaza de San Esteban. Tampoco se asigna el uso de una dotación religiosa calificada por el PGOU en la Plaza de Santa María.

- En los equipamientos no se distingue la titularidad pública de la privada, debiéndose distinguir ya que estas últimas tienen aprovechamiento lucrativo, perteneciendo por otro lado las primeras al sistema local de dotaciones o, en su caso, al general.

- Muchos equipamientos religiosos de acuerdo con el PGOU se califican como DAI (equipamiento administrativo-institucional) cuando, de acuerdo con la nomenclatura establecida en el Reglamento de Planeamiento, debería asignársele uso cultural-deportivo (D-CU-DE) de titularidad privada. (Artículo 2.4 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento).

- Se deberán revisar los Planos ya que existen algunas contradicciones entre ellos como, por ejemplo, el uso asignado en los planos de zonificación y usos del suelo a una zona verde ubicada en la c) Luís Pizarro c/v a la Cuesta de Calderón, que figura como edificable en el plano de alturas permitidas; o la no delimitación en el plano de zonificación de un equipamiento cultural-deportivo en la Plaza del Concejo.

- No se asigna en el plano de zonificación una ordenanza concreta a unos terrenos edificables en la c) Salazaras, debiendo establecerse las ordenanzas tipológicas en la ordenación detallada de acuerdo con el artículo 20.1 del Reglamento de Planeamiento, excepto en su caso, como ya se ha indicado, para los ámbitos remitidos a PERI.

- La zona verde calificada por el PGOU en la SUE-20 se modifica, por lo que debe justificarse específicamente el cumplimiento de los estándares del artículo 31 del TRLOTAU en dicha Unidad, 21 del Reglamento de Planeamiento, y/o, según proceda, el del artículo 39.2 del mismo texto legal.

- Parte de la parcela donde se ubica la Iglesia del Carmen, anteriormente calificada como zona verde correspondiente a un equipamiento religioso, se convierte en edificable con ordenanza Z3CH, lo cual parece tratarse de un error que debería corregirse.

- Deben reflejarse las zonas donde se prevé la existencia de aparcamientos, tal como se señalaba en el PGOU.

- Debe señalarse que cuando en una parcela se desee establecer un uso distinto del característico de la ZOU a la que pertenece en una proporción superior al 50% de la edificabilidad, deberá calificarse específicamente con dicho uso en la ordenación detallada, ya que el uso mayoritario debe ser el que se refleje en la documentación gráfica del Plan, debiendo, en su caso, tramitarse la correspondiente modificación de la ordenación detallada del Plan.

4.- Alturas permitidas en las parcelas.

Se observa falta de justificación de los motivos de asignación de alturas permitidas en las parcelas, ya que en algunos casos no se comprende el criterio para el establecimiento de las mismas, sobre todo cuando se incrementan las preexistentes o las establecidas en el PGOU vigente, por ejemplo:

- **En las manzanas comprendidas entre la Cuesta del Matadero, Calle Ángel Martín Puebla, Calle del Jazmín, Calle del Geranio y Calle Clavel el Plan General permite dos alturas, mientras que el PECH señala tres alturas en una manzana concreta, en otras manzanas parcelas con dos alturas, con tres alturas y una parcela concreta con cuatro alturas.**
- **En la manzana comprendida entre la Calle del Arcipreste de Hita, la Calle de la Concordia, la Calle de Calnuevas y la Calle de Ramón y Cajal se conservan las alturas de la edificación establecidas en unas parcelas de la manzana mientras que en otras se incrementan en una planta.**

A la vista de lo anterior, deben justificarse la asignación de alturas en base a criterios generales y objetivos, evitando el incremento de éstas respecto a las previstas PGOU y las existentes.

5.- Análisis de las Normas Urbanísticas.

Se deberán tener en cuenta, entre otras cuestiones, las siguientes observaciones relativas a la normativa urbanística, debiendo considerarse que ésta debe ser compatible con el resto de normativa, autonómica o estatal, de aplicación:

- El diámetro mínimo del círculo inscribible en los patios interiores no podrá ser menor que $H/3$ ó 4 m, para dar cumplimiento al artículo 3.2.1 del documento básico HS del Código Técnico de la Edificación, por lo que se debe contemplar esta condición también en el artículo 19 a) y b) de las Normas.

- Las zonas fijas cubiertas del patio, destinadas a usos terciarios y dotacionales, deben computar a los efectos de ocupación del suelo y edificabilidad, por lo que deberá eliminarse la afirmación contraria que se hace en el artículo 26 de las Normas.

Respecto a lo señalado en este mismo artículo, en todo caso y especialmente en el de edificios de vivienda, si se prevé la utilización de patios para usos hosteleros o de reunión deberá garantizarse el cumplimiento de la normativa de ruidos.

- En el caso de incremento de edificabilidad, de acuerdo con el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento, las reserva de aparcamientos privados para usos comerciales, hoteleros y de oficinas no podrá ser inferior a 1 por cada 400 m², no procediendo establecer un mínimo exento de cumplir esta reserva como prevén los artículos 27, 28 y 32 de las Normas.

- La posible reducción de edificabilidad en edificios demolidos sin autorización es en realidad una sanción diferente a las establecidas en el TRLOTAU, por lo que se vulneraría el principio de tipicidad establecido en el artículo 129 de la Ley 30/1992 de LRJAPAC, que reserva a la Ley la delimitación de las sanciones. En todo caso debe sancionarse a las personas responsables de una infracción.

- La recalificación de zonas verdes o de parcelas destinadas a otros usos deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la calificación de las mismas de acuerdo con el artículo 39.1 del TRLOTAU, exceptuando las innovaciones contenidas en algunos Planes Especiales o Parciales, por lo que debe eliminarse la integración implícita en el Sistema General de Equipamientos prevista en el artículo 94 de las Normas. En todo caso la innovación que afecta a espacios libres o zonas verdes tanto de sistema local como de sistema general debe ser informada favorablemente por la Comisión Regional de Urbanismo y el Consejo Consultivo, de acuerdo con el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento.

- En la regulación de alturas del artículo 103 no debería imponerse la misma altura máxima para un edificio de cuatro plantas que para otro de mayor número de plantas.

- Debe aclararse la regulación de las buhardillas establecida en el artículo 112, ya que ofrece dudas respecto a su interpretación.

- Respecto a la regulación de las dimensiones mínimas de los patios establecida en el artículo 130 de las Normas debe tenerse en cuenta lo referido anteriormente respecto del documento básico HS del Código Técnico de la Edificación, por lo que se debe ajustar este artículo a la normativa básica estatal.

- El texto del artículo 133 de las Normas Urbanísticas debe corregirse teniendo en cuenta las siguientes cuestiones:

a) El artículo 130 del TRLOTAU limita el plazo máximo que puede imponer el planeamiento para edificar a veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

Acta 1/2007
Página 71 de 76

- b) La regulación de la declaración de la situación de ejecución por sustitución de un solar se recoge en el artículo 132 del TRLOTAU, no en el Reglamento de Planeamiento.
- El artículo 137 de las Normas Urbanísticas menciona sistemas de ejecución pública y privada no recogidos en el TRLOTAU.
 - Respecto al artículo 148 se advierte un posible error en la cuarta línea, ya que señala “y en el caso de que sea posible”, cuando tiene más sentido “y en el caso de que sea imposible”.
 - Respecto al artículo 161, debe aplicarse la inspección periódica según se establece en el propio artículo 138 del TRLOTAU a todas las construcciones y edificaciones catalogadas o protegidas así como las que superen cincuenta años de antigüedad.
 - Se advierte que en el artículo 171, para iniciar la solicitud de ruina, se exige un certificado de “Ruina Física” que en sí mismo no garantiza ninguno de los presupuestos legales de ruina establecidos en el artículo 139 del TRLOTAU, ya que en éste no se recoge como supuesto el colapso del 50% de la estructura portante principal.
La única causa de ruina que reconoce el TRLOTAU es la “Ruina Económica” que se produce cuando el importe de los trabajos de conservación rebasa el límite del deber normal de conservación, que es el 50% del importe de una construcción de nueva planta de similares características.
El mencionado concepto de ruina física, que ya no se encuentra en la legislación urbanística vigente, se recoge también erróneamente en el artículo 173 de las Normas Urbanísticas.
 - Debe señalarse en el artículo 143, que la obligación de conservación de los propietarios es sin perjuicio de la adopción de las medidas previstas en el artículo 142 del TRLOTAU, que puede adoptar el Alcalde en el caso de ruina inminente.
 - En el artículo 197 se señala que en el caso de edificaciones que hayan perdido el paño de fachada original por retranqueo, estará permitido recuperar el volumen edificado necesario para enrasarse con el paño de fachada original. En este caso, cuando se edifique sobre terrenos cedidos o expropiados por el Ayuntamiento como vía pública, deberá tenerse en cuenta esta circunstancia. Asimismo, si se produce un incremento del aprovechamiento sobre el preexistente lícitamente realizado, debe advertirse que de acuerdo con el artículo 45.3.A.b) del TRLOTAU dichos solares deben clasificarse como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización, procediendo el régimen establecido en el artículo 69.2.1.b) del TRLOTAU y, por tanto, la cesión del 10% de aprovechamiento así como las reservas dotacionales correspondientes ambas a dicho incremento.
 - En el artículo 199 debe añadirse que también es preceptiva la autorización del órgano competente en materia de patrimonio histórico para realizar obras en el entorno de los Bienes de Interés Cultural, de acuerdo con el artículo 19.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
 - En el artículo 202 se recoge que para la instalación permanente de quioscos, casetas, etc...no podrá limitarse el espacio de paso a menos de 1,20 m, lo que no cumpliría el art. 1.3.2 del Código de Accesibilidad, que señala que los quioscos y terrazas de bares deberán dejar un espacio libre para la circulación de 1,5 m, por lo que deberá corregirse este artículo.
 - Deberán corregirse las fichas características del Anexo, ya que entre otros aspectos, se ha observado lo siguiente:
 - En algunos casos se fijan dos máximos permitidos distintos para superficie de solar y frente de parcela, sin detallar el caso concreto para la aplicación de los mismos.
 - No figura la ocupación máxima.

- Se señala que no hay un fondo edificable máximo cuando en realidad en el artículo 103 hay una gradación del fondo máximo dependiendo de la altura de la edificación.
- Los porcentajes de usos establecidos se contradicen con el cuadro del artículo 13.

- No se aportan fichas-individualizadas referidas a cada zona de ordenación ZOU, ámbitos de PERI y Unidad de Actuación Urbanizadora o edificatoria que haya que definir por la ordenación establecida en este Plan Especial, con cuadros de características que expresen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista.

6.- Bienes de Interés Cultural y Catalogo de Protección:

La denominación de este documento debe ser "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos", observando, entre otras cuestiones lo siguiente:

- El plano de bienes de interés cultural debe presentarse a una escala de mayor precisión, definiendo claramente los terrenos que comprenden los entornos de los Bienes de Interés Cultural.
- Se grafían en los planos edificios catalogados fuera del ámbito del Plan Especial, mientras otros catalogados por el PGOU, también fuera de dicho ámbito, no figuran.
- Mientras que en el Catálogo la antigua Academia de Ingenieros y Archivo Militar figura como BIC, en los planos no se señala como tal, debiendo grafarse ya que los Bienes inmuebles destinados a la instalación de archivos, bibliotecas y museos de titularidad estatal, fueron declarados bienes de interés cultural por Ministerio de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español. En todo caso, de no haberse definido en la declaración del Bien, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha se delimitará también su entorno.
- El Puente Árabe sobre el Henares no figura como BIC en la ficha y sí se halla declarado como tal.
- No figura en los planos de Bienes de Interés Cultural el Palacio de Jorbalán que sí se halla incluido en el listado del Ministerio de Cultura, al haberse incoado el expediente de declaración. También se delimitará su entorno.
- Se señala como BIC el Antiguo cuartel de Globos en la ficha 005 y no figura como tal en el plano correspondiente, sino como ubicado en el entorno de otro BIC. El grado de protección parcial de la ficha tampoco concuerda con la categoría de monumento.
- Se señala como BIC el ábside de la Iglesia de San Gil, que no figura como tal ni en los planos ni en la base de datos del Ministerio de Cultura.
- La fachada de un inmueble ubicado en la ficha 006 se halla en un entorno de acuerdo con el plano y esta ubicación no se pone de manifiesto en la correspondiente ficha. Lo mismo sucede en las fichas 007, 008, 009, 010, 013, 014, 015, 016, 046, 047, 051, 052, 066, 092, 096, 098, 106, 114, 131, 144, 147, 149, 152, 153, 155, 157, 170, 175, 176 y 182.
- Existen errores en el grafismo de la numeración de edificios catalogados, como por ejemplo:
 - El antiguo matadero que figura en la ficha con el número 133, se señala en los planos con el número 134.

Acta 1/2007
Página 73 de 76

- La Posada Cruz Verde que figura en la ficha con el número 134, se señala en los planos con el número 135.
 - El edificio situado en la ficha con el número 135, se señala en los planos con el número 136. También existe error en el nombre de la calle.
 - El Palacio del Vizconde de Palazuelos que figura en la ficha con el número 136, se señala en los planos con el número 137.
 - El edificio ubicado en la c) Mayor 30 que figura en la ficha con el número 137, se señala en los planos con el número 138.
 - El edificio ubicado en la c) Mayor 32 que figura en la ficha con el número 13,8 se señala en los planos con el número 139.
 - El edificio ubicado en la c) Doctor Mayoral 8 que figura en la ficha con el número 139, se señala en los planos con el número 140.
 - El edificio ubicado en la c) Doctor Mayoral 12-10 que figura en la ficha con el número 140, se señala en los planos con el número 141.
 - El edificio ubicado en la c) Amparo 4 que figura en la ficha con el número 14,1 se señala en los planos con el número 142.
 - El edificio ubicado en la c) Miguel Fluiters 43 que figura en la ficha con el número 142, se señala en los planos con el número 143.
 - El edificio ubicado en la c) Román Atienza 8 que figura en la ficha con el número 184, se señala en los planos con el número 183.
- No se señala en las fichas la localización en los núcleos pedáneos de los edificios que figuran en las fichas 185 a 191. Asimismo no se aportan planos de catálogo de estos.
- Ha de señalarse que determinaciones se mantienen vigentes respecto del PGOU y elaborar documentación refundida relativa a éste.
- La ermita de San Roque, que en la ficha 126 figura en el entorno de un Bien de Interés Cultural, no se incluye en dicho entorno en los planos.
- Hay parcelas que se hallan en entornos de BIC y no se hallan en el Catálogo (por ejemplo, Miguel Fluiters esquina Teniente Figueroa)
- .
- En el Plano de Catálogo no figuran el Puente Árabe, el Puente de la Carrasalinera, el Panteón de la Duquesa de Sevillano ni la Ermita de San Roque.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

En virtud del artículo 84 del Reglamento de Planeamiento, la documentación técnica del Plan deberá subsanarse y/o completarse según las consideraciones realizadas anteriormente en el presente informe, haciéndose especial mención a las siguientes observaciones:

- Debe determinarse si los terrenos deben clasificarse como urbano consolidado o no consolidado, de acuerdo con el artículo 45 del TRLOTAU y el 105 del Reglamento de Planeamiento, aportando datos justificativos sobre el aprovechamiento preexistente lícitamente realizado en cada Zona de Ordenación Urbanísticas y el aprovechamiento materializable de acuerdo de acuerdo con el presente Plan en cada uno de estos ámbitos.

- Se deberá informar de la disposición actual de las reservas dotacionales establecidas en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento por relación a los aprovechamientos atribuidos para cada una de las zonas de ordenación urbanística. Asimismo se tendrá en cuenta que:
 - En el caso de terrenos que deban ser clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento del aprovechamiento sobre el preexistente lícitamente realizado la reserva de terrenos dotacionales se hará por aplicación de los estándares del artículo 31 del TRLOTAU al incremento de aprovechamiento (artículo 21.4 RP).
 - En las Unidades de Actuación Urbanizadora la reserva dotacional se realizará por aplicación de los estándares del artículo 31 del TRLOTAU al aprovechamiento atribuido a cada una.En todo caso deberán señalarse también las dotaciones para aparcamientos.
- Se deberá justificar el cumplimiento de los estándares del artículo 24.1.e) de sistema general de zonas verdes y espacios libres en el ámbito del PGOU de Guadalajara, ya que se producen modificaciones en dicho sistema.
- Debe delimitarse claramente el ámbito del PECH, señalando la calificación de todos los terrenos incluidos en el mismo. Asimismo debe reflejarse la ordenación de las Unidades de Actuación establecidas y su delimitación, en cumplimiento de los artículo 24.2.a) y b) del TRLOTAU y 20 del Reglamento de Planeamiento.
- Se deberá aportar justificación relativa a las modificaciones de zonas verdes calificadas por el PGOU, ya que deben recibir informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha (artículo 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del RP).
- En el caso de pretenderse incrementar el aprovechamiento residencial respecto al vigente PGOU, como parece que sucede, se deberá aportar justificación de que en el ámbito de cada zona urbanística del PECH no se alcanza o supera el límite máximo de 10.000 m² residenciales por hectárea (artículo 31 TRLOTAU y artículo 21.2 RP). A fin de justificar dicho cumplimiento se aportará cuadro comparativo de las edificabilidades permitidas en el PGOU y las resultantes de las determinaciones propuestas del PECH. Asimismo, si se incrementa el aprovechamiento lucrativo privado también deberá justificarse el cumplimiento del artículo 39.2 del TRLOTAU.
- Deben aportarse fichas-individualizadas referidas a cada zona de ordenación ZOU, ámbitos de PERI y Unidad de Actuación Urbanizadora o edificatoria, con cuadros de características que expresen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista.
- Deberá incluirse la definición del fin específico y regulación expresa de cada área sometida a Estudio de Detalle (artículo 73.1 RP).
- Se deberá aportar justificación sobre la reserva para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el ámbito de las unidades de actuación (artículo 24.3 TRLOTAU y 19.8 RP).
- Se deberá aportar documentación refundida que sustituya a la modificada del PGOU y que refleje las determinaciones que queden en vigor (artículo 39.9 TRLOTAU).
- Deberá incluirse la distinción de las determinaciones estructurales y de la ordenación detallada tanto en la documentación escrita como gráfica (artículo 30.1.a) del TRLOTAU). En este sentido deberán distinguirse las dotaciones públicas de sistema general y local.

- Se deberá aportar justificación expresa de la mejora en el bienestar de la población y de su fundamentación en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, de ciertas medidas tendentes a incrementar la edificabilidad y reducir terrenos dotacionales, como incremento de los fondos de edificación, y supresiones de zonas verdes y equipamientos de sistema general.
- Se deberá aportar justificación y/o reajuste de la nueva regulación de las alturas, debiendo cumplirse el artículo 31 del TRLOTAU. Asimismo se deberán fijar alturas homogéneas en situaciones homogéneas, tales como altura prevista en el PGOU, altura de la edificabilidad existente lícitamente realizada, ancho de las calles que rodean la manzana, cercanía a edificios catalogados, etc...
- Deberá aclararse y justificarse expresamente en la Memoria y, en su caso, señalarse en los planos:
 - Las dotaciones tanto de equipamientos como de zonas verdes o espacios libres que pretendan descalificarse como tales o cambiarse de uso.
 - La forma de obtención de las nuevas dotaciones públicas propuestas.

CONCLUSIÓN

Se emite el presente informe de acuerdo con los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, debiendo dar traslado del mismo a la Comisión Regional de Urbanismo.

Una vez completado y/o subsanado el expediente según las consideraciones anteriormente realizadas y, completado el trámite establecido en los artículos 36 del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento de Guadalajara deberá remitir la documentación debidamente diligenciada de aprobación inicial, interesando su aprobación definitiva. Para ello se deberá aportar al menos dos ejemplares completos del Plan Especial en papel (sería recomendable 3, para su depósito en el Ayuntamiento, la Consejería de Vivienda y Urbanismo y la Delegación Provincial de ésta en Guadalajara) y uno en soporte informático.

13. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Presidente de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, no formulándose ningún ruego ni pregunta. Por último, el Presidente de la Comisión felicita a los técnicos del Servicio de Planeamiento Municipal y en particular a la ponente, por el detallado estudio y la prolija exposición relativa al Plan de Ordenación Municipal de Toledo, dando por concluida la sesión siendo las tres horas y cinco minutos del día veintitrés de marzo de dos mil siete.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Beatriz Díez Fernández

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

Acta 1/2007
Página 76 de 76

Fdo.: Alejandro Gil Díaz