

ASISTENTES

PRESIDENTE:

D. JOSE ANTONIO CARRILLO MORENTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO)

VICEPRESIDENTE:

D. FÉLIX ORTEGA FERNANDEZ (D.P. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA)

SECRETARIO:

D. MARIA TERESA ESTEBAN PERONA (D. P. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA), con voz pero sin voto.

VOCALES:

D. JOSE ANTONIO DE LA VEGA GARCIA (COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE TOLEDO).

D. RAFAEL PÉREZ DE AGREDA (ADMÓN GRAL. DEL ESTADO).

DÑA. ARANCHA HEREDERO (FEDETO).

D. JESÚS NUÑO DÍAZ (DELEG. PROV. SALUD Y BIENESTAR SOCIAL).

D. FELIX RUIZ RABADAN (CICCP CASTILLA LA MANCHA).

DÑA. NURIA MOLINA HERNANDEZ (DELEG. PROV. EDUCACIÓN Y CIENCIA).

DÑA. ANA MARIA BARCALA CALVETE (DELEG. PROV. CULTURA, TURISMO Y ARTESANIA).

D. JOSE MANUEL VILLARRUBIA (FEDERACIÓN MUNICIPIOS CLM)

D. JOSE GUTIERREZ MUÑOZ (DIPUTACIÓN PROVINCIAL).

D. ANGEL MARTINEZ TORRES (DELEG. PROV. INDUSTRIA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE).

D. JOSE ANGEL GARCÍA-REDONDO MORENO (DELEG. PROV. AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL).

D. TOMÁS SAURA APARICI (COACM TOLEDO).

PONENTES:

DÑA. VIRGINA CAVIA CUESTA (JEFA DE SERVICIO PLANEAMIENTO MUNICIPAL CONSEJERIA DE ORD. DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

DÑA. MARIA ISABEL JAMBRINA DE LA PEÑA (TÉCNICO DELEG. PROV. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

D. MIGUEL ANGEL ALVAREZ HERNANDEZ (TÉCNICO DELEG. PROV. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

Dña. ANA MARIA TIRADO ZARCO (TÉCNICO DELEG. PROV. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

ACTA Nº 2
COMISIÓN DE 25 DE FEBRERO DE 2009

En Toledo, siendo las 12:10 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda los señores al margen señalados, miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, constituida de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, bajo la Presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Sesión Anterior

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 30 de enero de 2009, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**

Aprobar el acta de la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de enero de 2009.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

EXPEDIENTES A LOS QUE LES ES DE APLICACIÓN EL PROCEDIMIENTO Y CONTENIDOS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 37 del TRLOTAU:

2. PANTOJA. EXPTE. 097/06 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS: SUPRESION DEL CARÁCTER DE VARIANTE DEL VIAL, NUEVO VIAL DE CIRCUNVALACION Y MODIFICACION DE LA CLASIFICACION DE SNU DE PROTECCION, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE PANTOJA.

Tras el análisis de la documentación aportada, en virtud del artículo 37.5 del TRLOTAU y 136 del RP, puesto que existen reparos de alcance limitado que pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ACUERDA, por unanimidad de los miembros:

1. Aprobar Definitivamente la Modificación Puntual, supeditando dicha aprobación definitiva, en su eficacia, a la mera formalización documental consistente en:

En cuanto a la documentación aportada:

- Se deberá adscribir en el Plano 01B de Clasificación del suelo los terrenos del dominio público y zonas de protección de los cauces público afectados en el ámbito de actuación de futuros sectores, según el art. 5.1 del Reglamento del Suelo Rústico, aunque posteriormente y en desarrollo del PAU se aplique la disposición adicional primera del mismo Reglamento respecto a las Zonas de protección del Dominio Publico Hidráulico que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable
- Se deberá establecer y diferenciar en la memoria, en el apartado a tal efecto, las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- Se rectificará la banda de 50 m. establecida para la zona de afección del trazado del ferrocarril, a 70 m. según la vigente legislación del sector ferroviario y su Reglamento, modificando así mismo las referencias que se hace a la antigua legislación.
- Se indicará en el Capítulo 3: “Descripción y Justificación” la referencia a los dos puntos en dónde el trazado del vial atraviesa la Vereda de Magán, remitiendo la necesidad de obtener el informe favorable del Servicio de Vías Pecuarias al momento en que se produzca el desarrollo del vial mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- Se aportará como mínimo por duplicado, tanto en papel como en soporte informático, las páginas que se hayan modificado de las Normas Vigentes, así como los planos afectados, todo ello con el mismo formato que el contenido en las actuales Normas, a fin de incluir dicha documentación en las mismas y/o anular, en su caso, la documentación cuyo contenido haya quedado obsoleto.

En cuanto a la tramitación (arts. 36, 37 y 39 del TRLOTAU):

- Se deberá aportar informe favorable de la Consejería Competente en materia de Patrimonio Histórico.
2. Delegar en el Delegado Provincial en Toledo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda la facultad de comprobar que la corrección se efectúe en los términos acordados, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

Se recuerda al Ayuntamiento de Pantoja (Toledo) que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carece de eficacia alguna.

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento:

3. MOCEJON. EXPTE. 313/06 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS: MODIFICACION DE LA ORDENANZA 7.5.2 DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE MOCEJON.

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Mocejón y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

- Se completará la documentación de la innovación según el art. 121 del Reglamento de Planeamiento, aportando:
 - La documentación deberá venir firmada por técnico competente
 - En la memoria informativa y justificativa:
 - Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la ocupación del territorio.
 - En las Ordenanzas Urbanísticas:
 - Se deberá aclarar si la ordenanza 7.6.bis Usos expresamente permitidos en suelo no urbanizable sujeto a protección de la Modificación, sustituye o no a la ordenanza 7.5.2. de las NN.SS.

- Así mismo esta ordenanza no puede denominarse 7.6.bis ya que la ordenanza 7.6 de las Normas se refiere al suelo no urbanizable sujeto al régimen normal.
 - Con el fin de evitar posibles equivocaciones, se deberá establecer expresamente que estos usos no son aplicables al suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos y de protección ambiental (dominio público hidráulico y vías pecuarias).
 - Se detallarán los usos terciarios que se autorizan en el punto g) de la modificación de acuerdo con el Reglamento del Suelo Rústico.
 - Se aportará documentación refundida de las Ordenanzas Urbanística en lo relativo al artículo afectado que servirá para sustituir dicha documentación en las NN.SS. vigentes.
- En la documentación aportada se diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- En cuanto a la tramitación:
 - Se deberá obtener Informe favorable de la Consejería de Agricultura en el que se justifique la compatibilidad de los usos propuestos con las protecciones otorgadas por las NN.SS vigentes.
 - Así mismo se aportarán los siguientes informes:
 - Delegación Prov. de Industria, Energía y Medio Ambiente
 - Servicios Provinciales del Organismo Autónomo de Espacios Naturales
 - Delegación Provincial de Cultura
 - Municipios colindantes
 - Se continuará con la tramitación según los arts. 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento.

4. CARRANQUE. EXPTE. 052/07 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS: CLASIFICAR COMO SUELO RUSTICO DE RESERVA EL CLASIFICADO COMO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR CAUCES PUBLICOS Y DE CARÁCTER AMBIENTAL EN "EL MURILLO", POLIGONOS 08 Y 09 (PARTE), PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE CARRANQUE.

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Carranque y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

- Se completará la documentación de la innovación según el art. 121 del Reglamento de Planeamiento, aportando:
 - En la memoria informativa y justificativa:
 - a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector (S) y su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones.
 - b) Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
 - En los planos de ordenación:

En el Plano de Clasificación y Calificación del suelo: ámbito territorial, se deberá adscribir los terrenos del dominio público y sus zonas de protección de los cauces público afectados en el ámbito de actuación del Sector “Los Murillos” según el art. 5 del Reglamento del Suelo Rústico aunque posteriormente y en el desarrollo del PAU del sector se aplique la disposición adicional primera del mismo Reglamento respecto a las Zonas de protección del Dominio Público Hidráulico que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable.
 - En la documentación aportada se diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
 - Se aportará un único documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones (cauces públicos y valores medioambientales) como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.
- En cuanto a la tramitación:
 - Se aportará copia diligenciada del anuncio de información pública en uno de los periódicos de más difusión en Castilla-La Mancha.
 - Se deberá aportar certificado del resultado del trámite de información pública.
 - Se aportarán los siguientes informes, todos ellos referentes a esta Modificación Puntual:
 - Declaración de Impacto Ambiental de la Dirección Gral. de Evaluación Ambiental
 - Servicios Provinciales del Organismo Autónomo de Espacios Naturales
 - Confederación Hidrográfica del Tago que establezca específicamente la anchura de protección de los cauces públicos en el ámbito de actuación
 - Delegación Provincial de Agricultura en el que se justifique la pérdida de los valores en que en su día le hicieron merecedor de protección.
 - Comunicado a los Municipios colindantes

- Se continuará con la tramitación según los arts. 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento.

5. LAYOS. EXPTE. 067/08 PL. MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE LAS NNSS: SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LAYOS.

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Layos y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

- Se completará la documentación de la innovación según el art. 121 del reglamento de Planeamiento, aportando:
 - En la memoria informativa y justificativa:
 - Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la ocupación del territorio.
 - En los planos de ordenación:
 - El Plano de ordenación de partida deberá ser el de las NN.SS. vigente aprobado definitivamente por la CPU de 11 de abril de 1996 y no el de la Modificación Puntual nº 1 que no ha sido aprobada definitivamente y por la que se quitaban protecciones medioambientales en parte del suelo rústico de protección.
 - En las Ordenanzas Urbanísticas:
 - Se hará constar claramente que la obtención y ejecución de estos Sistemas Generales será mediante cesión obligatoria y gratuita a través de los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución de los futuros sectores que estén incluidos o adscritos según el art. 126 del TRLOTAU
 - En relación al cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad las ordenanzas deberán recoger las determinaciones del informe de la Consejería de Bienestar Social de fecha 30 de julio de 2008
 - Se incluirá los condicionantes generales incluidos en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 30 de octubre de 2008
 - Se introducirá en las Ordenanzas que “La adecuación de los caminos para pasar a ser Sistemas Generales de Comunicación únicamente se llevará a cabo de forma paralela al crecimiento del casco urbano y no se

urbanizarán estos antes de que los terrenos adyacentes cuenten con la calificación de suelo urbanizable”.

- En la documentación aportada se diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- Se continuará con la tramitación según los arts. 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento.

6. LAYOS. EXPTE. 068/08 PL. MODIFICACION PUNTAL Nº 3 DE LAS NNSS: "EL MAJUELON, LA RABELA Y EL CERRO DE LAS CLAUDIAS", PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LAYOS.

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Layos y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

- Se completará la documentación de la innovación según el art. 121 del Reglamento de Planeamiento, aportando:
 - La documentación deberá venir firmada por técnico competente
 - En la memoria informativa y justificativa:
 - Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la ocupación del territorio.
 - En los planos de ordenación:
 - En el Plano de ordenación todos los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable especialmente protegido deberán serlos a la categoría de suelo rústico de reserva (SRR) según el art. 6 del Reglamento del Suelo Rústico por lo tanto se eliminará la categoría de suelo no urbanizable común (SNUC) y su trama.
 - Así mismo el en Plano de Ordenación se deberá incluir el trazado de la variante de la carretera CM-4013 según informe de la Dirección General de Carreteras.
 - En las Ordenanzas Urbanísticas:
 - Se aportará documentación refundida de las Ordenanzas Urbanística en lo relativo al suelo rústico adaptándola al TRLOTAU y que servirá para sustituir dicha documentación en las NN.SS. vigentes.

- En la documentación aportada se diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- En cuanto a la tramitación:
 - Deberá aportar la resolución de 17/06/2005 de la Dirección Gral. de Patrimonio y Museos
 - Se continuará con la tramitación según los arts. 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento.
 - Aun en el caso de que se aprobara definitivamente el presente expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias, los desarrollos planteados de “La Rabela” (Exp. 216/06 PL), “Majuelón” (Exp. 214/06 PL) y “El Cerro de las Claudias” (Exp. 217/06 PL) seguirían incumpliendo lo establecido en los artículos 54.2 y 24.1 del TRLOTAU, como ya se recogió en sus correspondientes informes vinculantes emitidos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada con fecha 23 de diciembre de 2008.

7. COBEJA. EXPTE. 252/06 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS: INCLUSIÓN Y ADSCRIPCIÓN DEL SISTEMA GENERAL ZONA 05-A EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE POLIGONOS 03-A, 03-B, 03C, Y 03D, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE COBEJA.

Se ausenta D. Tomás Saura, por ser el técnico redactor de la presente Modificación Puntual.

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Cobeja y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

1. En cuanto a la tramitación:

- Se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica correspondiente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio y modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional.
- Se deberá obtener el informe vinculante de la Dirección General del Agua (o de la entidad que tenga asumidas dichas competencias) según el artículo 16.1 de la Ley 12/2002 reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, respecto a las previsiones de abastecimiento y depuración.

- Se deberá aportar certificado municipal del Ayuntamiento sobre la capacidad de las redes de suministro de agua y saneamiento, indicando expresamente si, con lo considerado en la presente Modificación Puntual, son suficientes para el fin propuesto.
- Se realizará el trámite de información pública durante 1 mes, según lo establecido en el art. 36.2 A) del TRLOTAU.
- Se aportará la copia diligenciada del anuncio de información pública en el DOCM y en uno de los periódicos de más difusión en Castilla-La Mancha
- Se aportará certificado municipal del resultado de información pública en los medios reseñados en el punto anterior, indicando de forma expresa la fecha de inicio y finalización en que ha sido expuesto el expediente en el Ayuntamiento, y el lugar dónde se ha facilitado la consulta
- Se aportará informe, en su caso, para la concertación interadministrativa de los siguientes organismos: Unidad de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de Carreteras de la Excm. Diputación.
- Se deberá someter el expediente a informe del organismo medioambiental de la Consejería de Industria, Energía y Medioambiente, por el aumento de densidad.
- Se deberá realizar la consulta, y en su caso obtener el dictamen de los Municipios Colindantes, según se indica en el art. 36.2, C) del TRLOTAU, aportando Certificado que indique el resultado de la realización de dicho trámite.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.
- Se compulsarán todos los documentos aportados al expediente que no sean originales, y en concreto los referentes a Certificados e Informes de los organismos y entidades afectadas por la Concertación Interadministrativa
- Se deberá APROBAR INCIALMENTE la Modificación Puntual, concluidos los trámites anteriores e introduciendo las rectificaciones oportunas, interesando su aprobación definitiva a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- La tramitación del expediente se llevará a cabo conforme a lo establecido en los arts. 36, 37 y 39 del TRLOTAU, y en los arts. 135, 136 y 152 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

2. En cuanto a la documentación aportada (art. 30 del TRLOTAU):

- Se deberá aportar planos de información según se indica en el art. 42 del Reglamento de planeamiento, y en concreto, documentación gráfica de la estructura catastral vigente del terreno, así como su topografía y usos, aprovechamientos y vegetación existente, y clasificación del suelo según el planeamiento vigente, estableciendo los ámbitos de desarrollo.
- Se deberá definir claramente, en la documentación gráfica aportada, cada uno de los sectores que se redefinen y su ámbito de extensión nítidamente delimitado, que incluya la parte de vial que le corresponda, en relación con la delimitación definida en las NNSS.
- Se debería justificar el cálculo de sistemas generales en función del número de habitantes que potencialmente ocuparía una vivienda de nueva construcción, en vez de considerar el censo de población del INE, que

incluye viviendas vacías. A este respecto se está considerando por la CPOTU, un número mínimo de 3 ocupantes por vivienda.

8. SONSECA. EXPTE. 115/08 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS: DE SONSECA MODIFICAR ORDENANZA EN LAS CALLES AV. DE EUROPA, C/ VELAZQUEZ, C/ SOROLLA Y C/ DE LAS MORERAS, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE SONSECA.

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

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Sonseca y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

3. En cuanto a la tramitación:

- Se deberá obtener, en su caso, informe favorable de la Confederación Hidrográfica correspondiente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos en virtud del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio y modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional.
- Se deberá obtener, en su caso, el informe vinculante de la Dirección General del Agua (o de la entidad que tenga asumidas dichas competencias) según el artículo 16.1 de la Ley 12/2002 reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, respecto a las previsiones de abastecimiento y depuración.
- Se deberá aportar, en su caso, certificado municipal del Ayuntamiento sobre la capacidad de las redes de suministro de agua y saneamiento, indicando expresamente si son suficientes para el fin propuesto.
- Se realizará el trámite de información pública durante 1 mes, según lo establecido en el art. 36.2 A) del TRLOTAU
- Se aportará la copia diligenciada del anuncio de información pública en el DOCM y en uno de los periódicos de más difusión en Castilla-La Mancha
- Se aportará certificado municipal del resultado de información pública en los medios reseñados en el punto anterior, indicando de forma expresa la fecha de inicio y finalización en que ha sido expuesto el expediente en el Ayuntamiento, y el lugar dónde se ha facilitado la consulta
- Se aportará, en su caso, informe para la concertación interadministrativa de los siguientes organismos: Unidad de Carreteras del Mº de Fomento y Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Se aportará, en relación con las cesiones a establecer en el ámbito de actuación, los informes favorables de los siguientes organismos y

entidades: Sescam, Bienestar Social y entidad competente, y Educación y Ciencia.

- Se deberá realizar la consulta, y en su caso obtener el dictamen de los Municipios Colindantes, según se indica en el art. 36.2, C) del TRLOTAU, aportando Certificado que indique el resultado de la realización de dicho trámite.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.
- Se aportará informe favorable de las compañías suministradoras de energía eléctrica, telefonía y gas, en su caso.
- Se compulsarán todos los documentos aportados al expediente que no sean originales, y en concreto los referentes a Certificados e Informes de los organismos y entidades afectadas por la Concertación Interadministrativa
- Se deberá APROBAR INCIALMENTE la Modificación Puntual nº 10, concluidos los trámites anteriores e introduciendo las rectificaciones oportunas, interesando su aprobación definitiva a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.
- La tramitación del expediente se llevará a cabo conforme a lo establecido en los arts. 36, 37 y 39 del TRLOTAU, y en los arts. 135, 136 y 152 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

4. En cuanto a la documentación aportada (art. 30 del TRLOTAU):

- Se deberá justificar la delimitación de suelo urbano reflejada en el plano de situación de la Modificación puntual a trámite, respecto a la creación de un nuevo vial denominado Calle Sorolla.
- Se deberá delimitar el ámbito de la modificación puntual que incluya el vial de nueva creación, en dónde se aplicará la nueva ordenanza, definiendo asimismo las condiciones de aplicación para el desarrollo de la parte de parcela excluida de la actuación.
- Se deberá fijar y justificar las reservas de suelo con destino dotacional público por el incremento de aprovechamiento que se produciría al establecer el nuevo vial, en aplicación del art. 21.3 del Reglamento de Planeamiento.
- Se deberá justificar en el ámbito de la actuación el establecimiento de la reserva de plazas de aparcamiento de titularidad pública y privada conforme al art. 21.5 del R.P., así como el cumplimiento de la Ley y del Código de Accesibilidad.

9. CALERA Y CHOZAS. EXPTE. 182/08 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NNSS. PARA EL CAMBIO DE SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCION ESPECIAL PASE A LA CONSIDERACION DE SUELO RUSTICO DE RESERVA, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE CALERA Y CHOZAS.

Se ausenta D. Tomás Saura, por ser el técnico redactor de la presente Modificación Puntual.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por el Ponente y, de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión

Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Calera y Chozas y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

En cuanto a la tramitación:

- Se realizará el trámite de información pública durante 1 mes, según lo establecido en el art. 36.2 A) del TRLOTAU.
- Se aportará la copia diligenciada del anuncio de información pública en el DOCM y en uno de los periódicos de más difusión en Castilla-La Mancha.
- Se aportará certificado municipal del resultado de información pública en los medios reseñados en el punto anterior, indicando de forma expresa la fecha de inicio y finalización en que ha sido expuesto el expediente en el Ayuntamiento, y el lugar dónde se ha facilitado la consulta
- Se aportará informe para la concertación interadministrativa de los siguientes organismos: Confederación Hidrográfica correspondiente, Unidad de Carreteras del Mº de Fomento y Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en su caso, Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Carreteras de la Excma. Diputación Provincial, Delegación de Industria, Energía y Medioambiente, Servicio de Medio Natural en materia de vías pecuarias, Delegación provincial de Agricultura, Delegación provincial de Cultura, Compañía logística de suministros de electricidad y gas, en su caso.
- Se deberá realizar la consulta, y en su caso obtener el dictamen de los Municipios Colindantes, según se indica en el art. 36.2, C) del TRLOTAU, aportando Certificado que indique el resultado de la realización de dicho trámite.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.
- Se compulsarán todos los documentos aportados al expediente que no sean originales, y en concreto los referentes a Certificados e Informes de los organismos y entidades afectadas por la Concertación Interadministrativa.
- Se deberá APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual nº 2, concluidos los trámites anteriores e introduciendo las rectificaciones oportunas, interesando su aprobación definitiva a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

En cuanto a la documentación aportada:

- Se revisará la Memoria y documentación gráfica en lo referente a clasificación del suelo No Urbanizable para adaptar cada una de las categorías y subcategorías a lo establecido en el art. 4 del RSR.
- Se revisará igualmente el texto que se pretende adjuntar a las Normas actuales, en sustitución del que se anularía, en lo referente a usos del Suelo no Urbanizable, para adaptar su contenido a lo establecido en el RSR.
- Se eliminará, asimismo del texto que se pretende adjuntar a las Normas actuales, todas las referencias a textos obtenidos de legislación obsoleta, actualizando los contenidos en base a la nueva legislación que le aplique.

- Se unificará la clasificación del Suelo Rústico de Reserva, de forma que la designación del Suelo Rustico de Reserva de Protección frente a Instalaciones Ganaderas quede eliminada. A cambio se definirán las zonas en que existan limitaciones al uso del Suelo Rústico, pero que en ningún caso y para evitar confusiones, deberán designarse como suelo Rústico de reserva con protección.
- Se completará o modificará el plano de delimitación del Suelo No Urbanizable, para que la designación del mismo se ajuste a las categorías y subcategorías establecidas en el art. 4 del RSR, así como a las que se establecen en la memoria, en concreto, falta delimitar en dicho plano el SNU de Protección Ambiental de Dominio Público Hidráulico, el SNU de Protección Ambiental de Vías Pecuarias y el SNU de Protección de Infraestructuras.
- Se aportará las ordenanzas particulares de los usos del suelo No Urbanizable para cada una de las categorías y subcategorías contempladas que no se hubiesen aportado, en concreto, para el SNU de Protección Ambiental de Dominio Público Hidráulico, el SNU de Protección Ambiental de Vías Pecuarias, el SNU de Protección Ambiental Cultural y el SNU de Protección de Infraestructuras.
- Se completará el punto 3 de la Memoria sobre fijación de criterios de ordenación para el Suelo Rústico de Reserva, en lo relativo a la edificabilidad, indicando de que forma se obtiene, bien sobre parcela neta, superficie bruta u otras.
- Se deberá diferenciar en la memoria las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- Se recomienda sintetizar el texto que se pretende adjuntar a las Normas actuales, dada la amplitud y extensión de cada uno de los aspectos que contiene, haciendo referencia a la normativa sectorial de aplicación, y aportando índice actualizado que oriente sobre los diferentes contenidos y su localización.
- Se rectificará y aportará la memoria de la Modificación Puntual que refleje las correcciones que procedan en función de los informes sectoriales y de concertación obtenidos, todo ello debidamente diligenciado con la APROBACIÓN INICIAL.
- Se aportará como mínimo por duplicado, tanto en papel como en soporte informático, las páginas que se hayan modificado de las Normas Vigentes, así como los planos afectados, todo ello con el mismo formato que el contenido en las actuales Normas, a fin de incluir dicha documentación en las mismas y/o anular, en su caso, la documentación cuyo contenido haya quedado obsoleto.

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 38 del TRLOTAU:

10. BOROX. EXPTE. 160/08 PL. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "ERAS DE SANTA ANA", PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE BOROX.

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

Informe **VINCULANTE** en relación con la documentación remitida por el Ayuntamiento en la que se realizan las siguientes observaciones:

Puesto que el municipio dispone de Normas Subsidiarias, sin suelo urbanizable, en aplicación de la Disposición Transitoria 1ª, 1.3.c) del TRLOTAU, la ejecución se debe llevar a cabo a través de Obra Pública Ordinaria, en el régimen previsto en el artículo 69.2.2 del TRLOTAU, y únicamente se informa el Plan Especial de Reforma Interior de mejora:

En cuanto a la tramitación:

- Se deberá aportar informe de la Consejería de Educación y Bienestar Social, así como de al menos, una entidad competente en esta materia, según el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. en el que se pronuncien expresamente sobre la adecuación o no del PERI a las materias de sus respectivas competencias.
- Se deberá obtener el informe favorable del organismo titular de la carretera situada en el límite este del sector.
- Se deberá aportar informe favorable del organismo competente en Gestión Integral del agua.
- Se deberá aportar informe favorable de la empresa que gestiona el suministro eléctrico.
- Se deberá aportar el Certificado del Ayuntamiento que garantice que el servicio de suministro de agua y saneamiento para la nueva actuación, no irán en perjuicio del servicio para el resto del municipio.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.
- Se deberá acreditar por el Ayuntamiento el cumplimiento del art. 111 del Reglamento de Planeamiento en relación con la generación de plusvalías por desarrollo de la actuación.
- Se deberá aportar la justificación de haber remitido del contenido del edicto de información pública a la totalidad de los titulares catastrales de derechos afectados por la actuación, o certificado de haber efectuado la misma, según se indica en el art. 120.4 del TRLOTAU.
- Se deberá obtener, en su caso, el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo tras la emisión del informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo por la posible regularización de actuaciones urbanizadoras irregulares, según se indica en el art. 120.3 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU.
- Se deberá revisar, y en su caso aportar todos los documentos del expediente para éstos sean originales o bien estén debidamente compulsados.

En cuanto a la documentación técnica:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
 - Se justificará la delimitación de la Unidad de Actuación, en concreto de su delimitación oeste puesto que según el art. 29 del RP, la delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano contiguos, y en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

- Se deberá fijar para el ámbito el aprovechamiento tipo, según lo contempla el TRLOTAU, es decir, referido a los aprovechamientos lucrativos. También se fijará la densidad máxima de vivienda.
2. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):
- Se indicará, en su caso, si el régimen de Fuera de Ordenación es aplicable a las construcciones existentes en el ámbito ya construido, así como su ordenanza específica de aplicación, indicando en la misma la edificabilidad máxima neta por parcela, definiendo claramente esta zona en la documentación gráfica.
 - Se especificará que ordenanza aplica a cada zona y se indicará la edificabilidad neta permitida sobre parcela en los restantes ámbitos no edificados.
 - Se justificará en las Ordenanzas de aplicación el cumplimiento de las determinaciones de la ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha y del Código de Accesibilidad.
 - Deberá garantizarse la ejecución completa de las calles limítrofes a la Unidad de Actuación, independientemente de su delimitación y de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de las parcelas colindantes.
3. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):
- Se rectificará la documentación gráfica del plano de “Ordenación Actual de las NNSS” nº1, en lo referente al planeamiento vigente, dado que se aporta un plano de ordenación prevista que aún no está aprobado, en concreto en lo que respecta a la delimitación de algunos PAU’s y definición de sectores no contemplados por las NNSS.
 - Se rectificará la documentación gráfica del plano de “Ordenación” nº2, dado que en la leyenda se especifican usos que luego no están indicados en el propio ámbito de actuación, en concreto el uso de zona verde y el uso dotacional, y viceversa, en cuanto al “área de cesión1 y 2”.
 - Se rectificará la documentación gráfica del plano de “área de movimiento de la edificación” nº3, dado que el espacio de cesión obligatoria y gratuita de zonas verdes, en concreto la zona verde nº3, no tienen acceso desde la vía pública. Igualmente el espacio dotacional nº2 tampoco dispone de acceso.
 - Se rectificará la documentación gráfica del plano de “área de movimiento de la edificación” nº3, dado que no se indica a que corresponde la trama ubicada en la zona edificada, ni su ordenanza de aplicación.
 - Se rectificará la documentación gráfica del plano de “Ordenación y Superficies” nº4, dado que se debería diferenciar en el mismo las dos ordenanzas de aplicación a cada uno de los distintos ámbitos.
 - Se rectificará el título del plano nº 5 actualmente denominado “Área de movimiento de la edificación”, dado que ya existe otro plano con dicho título, para que haga referencia a la información gráfica de la red viaria, completando el ancho y características geométricas de los viales, así como sus perfiles, señalando al menos las rasantes en los puntos de cruce y cambios de dirección, según se indica en el art. 95.2 del Reglamento de Planeamiento.

Previamente a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior por el Ayuntamiento Pleno deberá subsanarse el expediente según las consideraciones del presente informe.

Tras la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior deberá aportarse por el Ayuntamiento:

- Informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de las consideraciones realizadas por esta Comisión.
- 1 ejemplar del Plan Especial de Reforma Interior, debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva.

11. LA VILLA DE DON FADRIQUE. EXPTE. 143/08 PL. PERI CON PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE-1, PROMOVIDO POR DALIGO, S.L.

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

Informe en relación con la documentación remitida por el Ayuntamiento en la que se realizan las siguientes observaciones:

Dado que el Municipio dispone de Normas Subsidiarias de tipo A, sólo se informan el P.ER.I. y el P.U.

En cuanto a la tramitación:

1. Dado que el municipio de La Villa de Don Fabrique dispone de NN.SS. sin suelo urbanizable, en aplicación de la Disposición Transitoria 1ª, 1.3.c) del TRLOTAU, la ejecución se debe llevar a cabo a través de Obra Pública Ordinaria.
2. Previamente a la aprobación del PERI y del Proyecto de Urbanización, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes, en concreto, el de la Consejería de Salud y Bienestar Social sobre la viabilidad del Proyecto conforme al Código de Accesibilidad.

En cuanto al PERI y al Proyecto de Urbanización:

1. Según el artículo 19.4 del Reglamento de Planeamiento se deberá fijar la densidad de viviendas por hectáreas en la actuación, para ello, se deberá también fijar el número de viviendas planteadas (125).
2. Se aportará, como anexo a la memoria del PERI, una Ficha-resumen del ámbito de ordenación con cuadros de características que cuantifiquen todos los aspectos relevantes de la ordenación prevista (edificabilidad, aprovechamiento, número de viviendas, densidad...), con el fin de que, a modo de documento de refundición, se pueda utilizar para reemplazar la antigua documentación de las NN.SS. A su vez se completará lo indicado en el anexo de la memoria, como puntos 4.1 y 4.3 ya que no se aporta en la documentación.
3. Se observa una errata en la edificabilidad y en los cálculos para las plazas de aparcamiento de la página 13 de la memoria del PERI.
4. En lo relacionado al Proyecto de Urbanización:

- a. Se definirá en la documentación gráfica y escrita que tipo de red de saneamiento es la planteada, y se detallará la red de residuales informando donde verterá y si la EDAR a la que vertiera, tiene capacidad.
- b. Se deberá definir con claridad en la documentación gráfica cuál es la red existente y cuál es la proyectada.
- c. En lo relativo a la red viaria, se deberá rediseñar teniendo en cuenta las plazas reservadas para aparcamiento anexas al viario.
- d. Deberán aportar documentación tanto gráfica como escrita de la jardinería de las zonas verdes y el mobiliario.
- e. Para que dicho documento se considere completo, según el artículo 101 del Reglamento de Planeamiento, deberá aportarse un Estudio de Seguridad y Salud.

Previamente a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior por el Ayuntamiento Pleno deberá subsanarse el expediente según las consideraciones del presente informe.

Tras la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior deberá aportarse por el Ayuntamiento:

- Informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de las consideraciones realizadas por esta Comisión.
- 1 ejemplar del Plan Especial de Reforma Interior, debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva.

12. POLAN. EXPTE. 147/08 PL. PERI CON ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLIGONO 11, PROMOVIDO POR JOSE RODRIGUEZ GOMEZ.

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

Informe en relación con la documentación remitida por el Ayuntamiento en la que se realizan las siguientes observaciones:

Dado que el Municipio dispone de Normas Subsidiarias de tipo A, sólo se informa el P.ER.I. y el Anteproyecto de Urbanización.

En cuanto a la tramitación:

1. Previamente a la aprobación del PERI y del Anteproyecto de urbanización y para dar cumplimiento al artículo 10 del TRLOTAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes.
2. Dado que el municipio de Polán dispone de NN.SS. sin suelo urbanizable, en aplicación de la Disposición Transitoria 1ª, 1.3.c) del TRLOTAU, la ejecución se debe llevar a cabo a través de Obra Pública Ordinaria.

En cuanto al PERI y al Anteproyecto de Urbanización:

1. Como determinación de la Ordenación Estructural, para establecer el eficaz y funcional desarrollo de las actividades públicas y privadas, y como aspectos definitorios del modelo territorial que son, se deberán fijar tanto la densidad de edificación máxima del ámbito como la edificabilidad unitaria ponderada del mismo (Aprovechamiento Tipo) con justificación de que ambos parámetros se adecuan al municipio haciendo del ámbito una unidad funcional correctamente integrada con su entorno urbano más inmediato.
2. Deberá reservarse y representarse explícitamente la reserva correspondiente a plazas de aparcamiento destinadas a personas con movilidad reducida (una por cada 50 ó fracción de las ubicadas en viario, según artículo 9 de la legislación sectorial pertinente).
3. Se deberán establecer, en el capítulo de Normas Urbanísticas de la memoria del PERI, las ordenanzas tipológicas particulares para cada uso. En ellas se fijarán todos los aspectos a que hace referencia el artículo 46 del RPLOTAU como, por ejemplo, los usos globales, intensidad y edificabilidad edificatorias, magnitud y características de las reservas dotacionales, aprovechamiento tipo, etc.
4. También deberá justificarse la parcelación establecida en el plano O-2, donde tan sólo aparecen 7 parcelas de uso lucrativo, y especificar si ésta responde a un régimen de vivienda adosada en división horizontal.
5. Por desacuerdos observados entre las memorias y los planos, deberá identificarse si finalmente el punto o puntos de vertido de la red de saneamiento a la red general se prevé en la calle San Pablo o, además, en la calle Escalona. Y lo mismo deberá hacerse con respecto a la red de abastecimiento la cual, según memoria del anteproyecto, conectará con la red general municipal en la calle Casasbuenas mientras que, atendiendo al plano correspondiente, esta conexión se produce en dos calles, la calle San Pablo y la calle Escalona.
6. En general, se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha así como del Código que la desarrolla, aportando referencias explícitas a su articulado, por ejemplo, al Apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código, donde se describen las características necesarias para que las aceras puedan ser consideradas como Itinerarios Peatonales Accesibles, o a aquellos artículos que definen elementos concretos como vados accesibles, aparcamientos para personas con movilidad reducida, etc.

Previamente a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior por el Ayuntamiento Pleno deberá subsanarse el expediente según las consideraciones del presente informe.

Tras la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior deberá aportarse por el Ayuntamiento:

- Informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de las consideraciones realizadas por esta Comisión.
- 1 ejemplar del Plan Especial de Reforma Interior, debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva.

13. NUMANCIA DE LA SAGRA. EXPTE 001/09 PL. ESTUDIO DE DETALLE DE MANZANA ENTRE CALLES TORIL, BARCAS, MATADERO Y MEDIODIA, PROMOVIDO POR AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial

de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

Informe **VINCULANTE DESFAVORABLE** del Estudio de Detalle de manzana entre calles Toril, Barcas, Matadero y Mediodía, en base a las siguientes consideraciones:

- La actuación que se pretende consiste fundamentalmente en eliminar un vial, la calle Matadero, lo que comporta la alteración de la ordenación de los predios colindantes, pudiendo ocasionar perjuicio a terceros. Por otra parte comporta una alteración de la trama urbana, quedando fuera del ámbito o supuestos para los que su formulación ha sido prevista, dado que si bien las NNSS contemplan la redacción de Estudios de Detalle para alterar las determinaciones de alineaciones y condiciones de diseño de tipología y retranqueos, estos aspectos no se corresponden con el objeto real de la actuación propuesta.
- Puesto que se lleva a cabo una innovación de las NNSS respecto a las determinaciones de la ordenación detallada, en lo relativo al trazado pormenorizado de la trama urbana y régimen de construcciones preexistentes, un Estudio de Detalle no es la figura de planeamiento adecuada para llevar a cabo esta actuación, debiéndose tramitar la correspondiente Modificación Puntual o en su caso Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

Expedientes remitidos para emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38 y 122 del TRLOTAU:

14. SONSECA. EXPTE. 112/08 PL. PAU CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UEA G-1, PROMOVIDO POR ROLGAR S.L.

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

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

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

- Se aportará copia de la licencia de obra que se concedió en su día para la construcción del edificio en el solar de la calle San Ildefonso nº 24 y que se ha excluido del ámbito de la Unidad, con el fin de justificar su calificación como suelo urbano consolidado, y teniendo en cuenta que el aprovechamiento urbanístico de esta parcela será el concedido por dicha licencia.

2. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 de la LOTAU):

- Se deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine el suelo suficiente para la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que establezca justificadamente por la Administración actuante, según el art. 24.3 del TRLOTAU. En aplicación de la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Suelo (R.D. 2/2008 de 20 de junio) esta reserva será como mínimo del 30%.
- Según el art. 91.1.b del Reglamento de Planeamiento se aportará estructura de propiedad con propietarios catastrales y fincas aportadas.

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

- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha en cuanto a la formación de vados junto a pasos de peatones, pendientes de calles y zonas verdes. Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 del Código de Accesibilidad.
- Todas las aceras deberán diseñarse como mínimo de 1,5 m de ancho para cumplir las NN.SS del municipio y la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha. Así mismo, se justificará el cumplimiento de la mencionada ley en cuanto a la reserva de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.
- La ubicación de las plazas de aparcamiento será tal forma que dejen acceso a todas las parcelas residenciales.

4. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. de la LOTAU):

- Se deberá aportar certificado del resultado del trámite de información pública.
- Se aportará certificado del resultado de información pública tras la apertura de plicas.
- Se deberá obtener el informe favorable de Mancomunidad del río Algodor.
- Se deberá obtener informe de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Anexo II de la Ley 4/2007 de 08-03-2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.

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

- En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del

Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección.

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

- En los Gastos totales de urbanización reflejados en la proposición jurídico-económica se deberá incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido para cumplir con el artículo 1 de la Ley 37/92 de 28 de Diciembre sobre Impuesto de Valor Añadido.
- Se deberán indicar las relaciones entre el urbanizador y los propietarios (no se establece ni cuántos ni en qué porcentaje participan en los terrenos) justificando la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos, definiendo cual es la forma de obtención de los terrenos con cuyos propietarios no se ha alcanzado acuerdo.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

15. CAMARENA. EXPTE. 096/04 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 3 “PEDAZO DE SAN PEDRO”, PROMOVIDO POR PEDAZO DE SAN PEDRO, S.L.

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

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan. En particular deberá figurar informe del organismo correspondiente de Vías Pecuarias sobre la posible afección a la “Cañada Real” que limita con el lindero norte del sector así como de la Consejería de Salud y Bienestar Social sobre el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.
2. Así mismo se deberá obtener el informe favorable o la autorización correspondiente por la modificación o canalización que se propone para las líneas aéreas, eléctrica y telefónica, que en la actualidad cruzan el sector.
3. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Camarena, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En cuanto a la alternativa técnica:

- Deberá completarse la documentación gráfica aportada añadiendo al viario cada una de las plazas de aparcamiento de uso público debiendo coincidir, en número, con las propuestas en memoria.
- En caso de que finalmente el trazado del colector de aguas de Picadas atravesase el sector de norte a sur, deberá modificarse la zonificación propuesta para que dicho colector discurra bajo el viario, sin que afecte a las zonas verdes con la consecuente creación de las correspondientes zonas de servidumbre.
- En lo que a la memoria del Plan Parcial se refiere:
 - Deberá aportarse ficha del sector en la que se incluya el aprovechamiento tipo del mismo (artículo 24 del TRLOTAU) además de la edificabilidad bruta.
 - La Ordenanza Particular de Residencial Unifamiliar se completará agregando el coeficiente de edificabilidad neta de parcela.
 - Se modificará el Punto 1.4.1. Normativa de Aplicación. Documento de Adaptación por existir un error en la transcripción del artículo 31.c) del TRLOTAU (donde dice “se destinarán con destino específico de zonas verdes, el diez por ciento de la superficie ordenada, si la edificabilidad es superior a 6.000 m²” deberá poner “inferior a 6.000 m²”).
 - Además, en el cuadro aportado por ese mismo punto 1.4.1, se cambiará la sección mínima de Sendas o Aceras para Peatones por considerar que el ancho propuesto, de 1,20 m, incumple la Ley de Accesibilidad de Castilla La Mancha. Y lo mismo deberá hacerse con respecto a las inclinaciones de los viales (nunca superiores al 6%).
 - El Punto 1.5.1. Estructura Vial, deberá ser revisado con el fin de advertir la existencia de un error en el articulado del RPLOTAU, ya que es el artículo 22, y no el 23, el que ordena la reserva de plazas de aparcamiento.
 - En cuanto a las Zonas Verdes, la central se ha descrito como “Parque de todo el Sector”, sin embargo, teniendo en cuenta las dimensiones de la parcela y en cumplimiento del artículo 24 del RPLOTAU, esta zona no puede ser un parque y tendrá la categoría de Jardín (sup > 1.000 m² e inscripción de un círculo de 15 m de diámetro).
- En cuanto al anteproyecto de urbanización (art. 110.4.1.b) del TRLOTAU):
 - Deberá corregirse la incongruencia existente entre los planos 5 y 6 (Esquema de Red de Abastecimiento de Agua Potable y Esquema de Red de Alcantarillado) y la

memoria de este anteproyecto de obras, en particular los apartados III y IV, relativos a la Red de Saneamiento y a la Red de Agua Potable y Riego respectivamente, por localizar los puntos de conexión a la red municipal en calles distintas.

- Se tendrán en cuenta las instalaciones de redes contra incendios.
- Se corregirá el plano 9MOD Señalización, Accesibilidad, Mobiliario, Drenaje y Aparcamiento, en particular el detalle de vado de acceso a pasos de peatones por acotar la acera con un ancho de 1,50 m, dimensión distinta a la definida para la red Viaria de la urbanización.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

16. PANTOJA. EXPTE. 016/07 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR “TRILATER”, PARCELAS 45, 89, 227, 228, 229-A, 230, 231 Y 232 DEL POLIGONO 10, PROMOVIDO POR TRILATER, S.L.

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

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes, en concreto:
 - Se certificará por la compañía eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión al transformador existente y el servicio de la potencia requerido para el sector.
 - Se aportará informe respecto el cumplimiento de la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha de la Consejería de Bienestar Social.
 - Dado que se desarrolla una actividad industrial se deberá aportar informe de sanidad.

- La disminución de las reservas de suelo para dotacional según el artículo 31.2 del TRLOTAU, requerirá informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Dado que se reclasifica suelo rústico de reserva, conforme a lo dispuesto en el artículo 64.7 del TRLOTAU, deberá aportarse Certificado de aprobación por el Ayuntamiento de la **consulta previa** sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.
- En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Pantoja, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio.
- Se especificará en el convenio a formalizar que se condicionará la recepción de las obras de urbanización a la realización de las obras de ampliación de la EDAR, necesaria según el informe de la Dirección General del Agua y de la Mancomunidad de la Sagra Alta.
- En la proposición jurídico-económica deberá incluirse dentro de los gastos de urbanización, los correspondientes a la conservación de la misma hasta se recepción definitiva.
- Se deberán legalizar todas las edificaciones y actuaciones llevadas a cabo.
- La alternativa técnica correspondiente a este PAU deberá estar firmada por técnico competente, no siendo aceptado como tal un Ingeniero Industrial.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Deberán excluirse de la actuación las zonas clasificadas como SRNUEP correspondientes al Arroyo de Guatén, definidas en la Modificación Puntual N°8, una banda de 20 metros que afecta directamente a las parcelas definidas de dotacional público, zona verde pública y zona verde privada.
2. Por otro lado, todas las parcelas tienen que tener acceso por vía pública, por lo que se deberá incluir y definir un viario de acceso hasta la zona verde privada, viario además por el que discurrirán las infraestructuras previstas.
3. En todo caso por la disminución de las reservas de suelo para dotacional según el artículo 31.2 del TRLOTAU, requerirá informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
4. Se deberán especificar en el Plan Parcial las plazas de aparcamiento ajustándose a lo previsto en el artículo 22.5 del RP, debiéndose definir en los planos.
5. Deberá fijarse el Aprovechamiento Tipo y la edificabilidad bruta correspondientes según el art.19.4 del RP, teniendo en cuenta la disminución de la unidad de actuación por la exclusión del SRNUEP.
6. Se deberá aportar la documentación refundida en la que se incluirán las determinaciones de la Modificación Puntual N°8.

Deberá remitirse el expediente para informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por lo que el Ayuntamiento deberá aportar la documentación subsanada y completada.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las

consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

17. BURGUILLOS DE TOLEDO. EXPTE. 079/07 PL. PAU CON PERI Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PARAJE “EL GALLITO” (CAMINO CARRIZAL), PROMOVIDO POR PROMOCIONES SOCIALES CASTELLANO MANCHEGAS, S.L.

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

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes.
2. Deberá aportarse Certificado haciendo constar que no existen más Organismos afectados que aquéllos a los que se ha solicitado Informe.
3. Deberá aportarse nuevo Certificado del resultado del trámite de información pública de la alternativa técnica, ya que el aportado, de fecha 03-10-2006, incumple el plazo mínimo de veinte días, a contar desde el la última publicación del edicto, 26-09-2006, previsto en el artículo 120.5 del TRLOTAU.
4. A su vez, se deberá aportar Certificado del Secretario de Ayto justificando el informe técnico de que la red de abastecimiento de agua tiene sección, caudal y presión suficiente y de que la red de saneamiento municipal es la adecuada garantizando que el nuevo desarrollo no irá en perjuicio del resto del municipio.
5. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Burguillos de Toledo, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Deberá aportarse un plano de situación respecto del Planeamiento Municipal vigente en el que se delimite la unidad de actuación con las ordenanzas de las NN.SS. correspondientes.
2. Deberá aportarse la documentación refundida de las NN.SS. según el artículo 39.9 del TRLOTAU y 96 y 121 del Reglamento de Planeamiento, con la ficha de la unidad de actuación en la que se recojan los parámetros de la misma, incluida la edificabilidad bruta y el aprovechamiento tipo resultantes.
3. En cuanto al proyecto de urbanización, deberá completar la documentación aportada según el artículo 101 del Reglamento del Planeamiento, con el presupuesto y los precios descompuestos.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

18. CABAÑAS DE YEPES. EXPTE. 220/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 12, PROMOVIDO POR ROAL CASTILLA-LA MANCHA, S.L.

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

Informe **VINCULANTE** condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente y con la puntualización de que **una vez subsanado y completado el expediente, deberá remitirse para nuevo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no quedar justificadas las innovaciones que se proponen respecto a la ordenación estructural del POM.:**

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes, en concreto:
 - Informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social en lo referente a la accesibilidad, debiendo cumplirse lo expuesto en el Anexo I del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha, tal y como indica la ficha de desarrollo del Sector.
 - Informe del técnico municipal sobre garantía de abastecimiento de agua y red de saneamiento.
 - Informe de carreteras respecto a accesos y líneas de afección de la carretera TO-2141-V.
 - Informe favorable de vías pecuarias por la afección a la Colada Camino de Yepes.
 - Por tratarse de una actuación con un número de viviendas entre 100 y 350 se deberá solicitar informe preceptivo de Consejería competente en materia de educación con respecto a las reservas de suelo educacional y deportivo recomendables.
 - Para cumplir con lo establecido en la Ley 4/2007 de 8 de marzo, para el Proyecto de Urbanización deberá solicitarse a la Delegación Provincial competente la determinación de la necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental y obtener Declaración positiva.
2. Deberá aportarse justificación del aviso del Edicto de la información pública a los titulares catastrales afectados o Certificado de haber efectuado dicho aviso, conforme dispone el artículo 120.4 del TRLOTAU.
3. Deberá aportarse original o copia compulsada del acta de plicas, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.6 del TRLOTAU.
4. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Cabañas de Yepes, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, debiéndose concretar la superficie correspondiente en los planos.
5. Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico-económica, los gastos de conservación de la urbanización, hasta la recepción por el Ayuntamiento de las obras realizadas, conforme a lo establecido en el artículo 115.2 del TRLOTAU.
6. Deberá definirse en la proposición jurídico económica, la cuota de retribución en metálico al Urbanizador, conforme a lo dispuesto en el artículo 110.4.3c) del TRLOTAU.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Deberán dejarse 18 m de línea de edificación respecto a la carretera TO-2141-V, especificado además en la ficha del Sector.
2. Además, deberá mantenerse como SRNUP la Colada de Yepes, junto a la carretera TO-2141-V, con el ancho definido en el POM de 3 m de protección a cada lado.
3. Deberán reflejarse y especificarse tanto en la memoria como en planos las superficies correspondientes a Sistemas Generales de espacios libres que se adscriben en el POM, 763,54 m². Además, las zonas verdes del Sistema Local de dotaciones no cumplen con los

mínimos establecidos ya que la ZV-2 se está considerando como tal y el suelo se está reservando a plazas de aparcamiento, por lo que no computa como zona verde.

4. Deberán incluirse a su vez, tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización el desarrollo de las rotondas 8₁ y 8₂, adscritas al sector, según la ficha del POM.
5. En el Plan Parcial se propone un incremento considerable de la edificabilidad y el aprovechamiento tipo del área de reparto. Si bien con el Plan Parcial se puede modificar la ordenación estructural establecida en el POM, se debe incluir la documentación adicional dispuesta en el artículo 64 del RP y que justifique la mejora que conlleva tal modificación, por lo que se completará el Plan Parcial con esta documentación.
6. Según ordenanza de suelo residencial del POM las 3 plantas están contempladas para edificaciones en viario de 20 m de anchura mientras que en el Plan Parcial se plantean las parcelas de vivienda unifamiliar de 3 plantas en viales de 12 m, lo que deberá justificarse adecuadamente.
7. Se deberán fijar aquellas determinaciones de la ordenación estructural, como el Aprovechamiento Tipo y el coeficiente de edificabilidad bruta lucrativa del sector, de forma que el Aprovechamiento Tipo no suponga un aumento mayor al 15% respecto al establecido en el planeamiento según al artículo 120.6 del RP.

Estos parámetros deberán figurar en la ficha-resumen del ámbito de ordenación aportada como anexo a la memoria del Plan Parcial.

8. Se deberán especificar las plazas de aparcamiento para ajustarse a lo previsto en el artículo 22.5 del RP incluyendo las accesibles correspondientes.
9. Deberá dotarse de alumbrado público y alcantarillado el interior de las zonas verdes.

19. CASARRUBIOS DEL MONTE. EXPTE. 240/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UAR-23 “CALLE ARROYO SAN ANDRES”, PROMOVIDO POR RESIDENCIAL ARROYO DE SAN ANDRES, S.L.

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

Informe **VINCULANTE** condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente y con la puntualización de que **una vez completado y subsanado el expediente según las observaciones del presente acuerdo, deberá remitirse nuevamente para informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al afectar las correcciones a la clasificación, calificación y régimen del suelo del sector.:**

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes, en concreto, el de la Consejería de Salud y Bienestar Social sobre la viabilidad del Proyecto conforme al Código de Accesibilidad. Además, deberá

obtenerse informe favorable tanto de la Confederación Hidrográfica del Tajo como de la Dirección General del Agua por el incremento de población previsto en el PERI.

2. Deberá aportarse la resolución por el Ayuntamiento de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública de la Alternativa Técnica y la justificación de la notificación de su resolución a los alegantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.5 del TRLOTAU.
3. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Casarrubios del Monte, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
4. Deberá incluirse expresamente en el convenio, la obligación del Ayuntamiento de conservar las obras de urbanización, tras su recepción definitiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 135 del TRLOTAU.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. En el PERI se plantea un incremento poblacional sobre la densidad establecida en NN.SS. de 35 viv/ha, al incluirse la tipología bifamiliar como posible para 58 unidades , lo que supondría en el total del ámbito del PERI un incremento de 55 unidades residenciales (vivienda bifamiliar = 2 unidades de vivienda). En consecuencia, deberán reservarse los Sistemas Generales de espacios libres correspondientes a razón de $1.000 \text{ m}^2 / 200$ habitantes, según el artículo 19.5 del RPLOTAU.
2. Se aportará, como anexo a la memoria del PERI, una Ficha-resumen del ámbito de ordenación con cuadros de características que cuantifiquen todos los aspectos relevantes de la ordenación prevista (edificabilidades, aprovechamientos, densidades, número de viviendas, superficies por usos, cesiones...).
3. No se puede considerar suelo urbano consolidado, según el artículo 45 del TRLOTAU, aquellas parcelas que según las NN.SS. pertenecen al suelo urbano no consolidado, en concreto las parcelas ya edificadas situadas al norte de la unidad, por lo que éstas deberán incluirse en el área de reparto, debiendo cumplir los deberes legalmente establecidos para adquirir así los derechos correspondientes.
4. Teniendo en cuenta que la superficie de las parcelas ya edificadas situadas al norte de este ámbito objeto de reforma interior deberá también entrar en el área de reparto de la actuación (por considerar que serán beneficiarias de las dotaciones públicas que se van a reservar e incluso de los servicios que se plantean) y puesto que no pueden ser consideradas como suelo urbano consolidado en virtud del artículo 45.3 del TRLOTAU, deberán recalcularse todos y cada uno de los estándares de calidad urbana previstos.
5. La Ordenanza de la Zona residencial aportada en la memoria del Plan, según artículo 20.1 del RPLOTAU, deberá completarse indicando la parcela mínima de la actuación.
6. Se deberá prever la ordenación completa de las calles limítrofes de la unidad de actuación (viales 2, 3, parte del 4, 5 y 6) incluyendo la pavimentación de las dos calzadas necesarias para la circulación rodada en ambos sentidos, independientemente de los acuerdos alcanzados con los propietarios vecinos. Así mismo, se resolverá el giro de los vehículos en aquellas calles cuyos trazados son interrumpidos por el suelo rústico circundante, al menos de manera temporal hasta que los desarrollos urbanísticos futuros les den continuidad.

7. En lo que respecta al Anteproyecto de Urbanización, dado que la red de saneamiento prevista verterá a la red general municipal, deberán identificarse y localizarse el punto o puntos de vertido de ésta teniendo en cuenta que, en caso de que la red municipal vierta al Dominio Público Hidráulico, el Ayuntamiento deberá obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago sobre el aumento de vertido.
8. En general, se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha así como del Código que la desarrolla, aportando referencias explícitas a su articulado, por ejemplo, al Apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código, donde se describen las características necesarias para que las aceras puedan ser consideradas como Itinerarios Peatonales Accesibles, o a aquellos artículos que definan elementos concretos como vados accesibles, aparcamientos para personas con movilidad reducida, etc. En este sentido y según el artículo 6 de la Ley de Accesibilidad, deberán modificarse aquellos viales cuyas pendientes longitudinales excedan del 6 %.

20. CUERVA. EXPTE. 051/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION, DE LA UNIDAD DE EJECUCION 12, PROMOVIDO POR “EMILIO PADILLA MARIBLANCA Y FRANCISCO SERRANO”.

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

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes, en concreto, el de la Consejería de Salud y Bienestar Social sobre la viabilidad del Proyecto conforme al Código de Accesibilidad y de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo por afectar a los espacios verdes previstos.
2. Deberá aportarse justificación de que los promotores son los propietarios de la totalidad de los terrenos de la actuación o Certificado acreditando dicho extremo.
3. Deberá aportarse Certificado del resultado de la información pública tras el acto de apertura de plicas y, en su caso, las alegaciones presentadas, su resolución por el Ayuntamiento y la justificación de la notificación de su resolución a los alegantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.6 del TRLOTAU.
4. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Cuerva, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
5. Deberá incluirse en el convenio las siguientes puntualizaciones:
 - El plazo de inicio de las obras de urbanización, dentro de su primer año de vigencia, conforme a lo establecido en el artículo 110.3 b) del TRLOTAU.

- Que el plazo de 24 meses fijado en el mismo para la finalización de las obras de urbanización, se contará desde su inicio, conforme a lo establecido en el artículo 110.3 b) del TRLOTAU.
 - La garantía a prestar por el Urbanizador para asegurar la ejecución del PAU, conforme dispone el artículo conforme dispone el artículo 110.3.d) y 110.4.2 del TRLOTAU. Y las penalizaciones que correspondan, en caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por parte del Urbanizador, conforme dispone el artículo 110.4.2 del TRLOTAU, en relación con el artículo 118.5 del TRLOTAU.
 - La obligación del Urbanizador de conservar las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 115.2 del TRLOTAU.
6. En el caso de que, finalmente, tal y como se recoge en el convenio, los propietarios de los terrenos se constituyan en A.I.U. deberá aportarse la escritura pública de constitución de la A.I.U., así como justificación de su inscripción en el Registro de Programas de A.I.U. dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 110.5.e) del TRLOTAU. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 del TRLOTAU, la publicación de la aprobación definitiva del PAU, requerirá su previa presentación en el Registro de Programas de A.I.U., debiéndose aportar justificación de su presentación en dicho Registro.
7. Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico económica, todos los gastos de urbanización previstos en el artículo 115 del TRLOTAU. Así como el IVA correspondiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 37/92, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cuanto a la alternativa técnica:

- 1 La unidad de actuación definida en las NN.SS. es de suelo urbano, por lo que la figura de ordenación debe ser un Plan Especial de Reforma Interior y no un Plan Parcial.
- 2 Dado que la propuesta comporta innovación de la ordenación detallada establecida en las NN.SS. para las zonas verdes y espacios libres, según el artículo 120.3/5 del Reglamento de Planeamiento, deberá obtener el informe favorable sobre dicha innovación, de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla la Mancha según dispone el artículo 120.5 del Reglamento del Planeamiento.
- 3 Se deberá justificar la funcionalidad y la mejora en el cruce del viario con la eliminación de la isleta definida en las NN.SS.
- 4 Se deberá aportar, como anexo a la memoria del **PERI**, una Ficha-resumen del ámbito de ordenación con cuadros de características que cuantifiquen todos los aspectos relevantes de la ordenación prevista (edificabilidades (bruta y neta), aprovechamientos (tipo), densidades, número de viviendas, superficies por usos, cesiones...), haciéndolos coincidir con el resto de documentación aportada. Todo ello según las disposiciones del artículo 91.2.g) del RPLOTAU.
- 5 Se deberán calcular las plazas de aparcamiento en viario para ajustarse a lo previsto en el artículo 21.5 del RP.
- 6 En cuanto al proyecto de urbanización:
 - Se deberá completar con la definición de las obras correspondientes a cuantos servicios se prevean, en concreto, las correspondientes a la red eléctrica de alta tensión junto con la red de alumbrado público tanto en viales como en zonas verdes.
 - En cuanto a la red de abastecimiento, deberá establecerse una conformidad en planos y en memoria, definiendo si la conexión a dicha red se realiza a través de la calle Hermanos Navamuel (memoria) o Esteban Ruíz (plano).
 - Deberá preverse una red de riego en las zonas verdes.

- En referencia a jardinería y amueblamiento urbano, deberán definirse para completar el Proyecto de Urbanización según el artículo 100.1.f) del R.P.
 - Con relación a la red viaria, deberán ajustarse las secciones de la misma a lo establecido en las NN.SS. de Cuervas de la Unidad de Actuación 12, en su caso, justificarse adecuadamente su modificación.
- 7 En general, se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha así como del Código que la desarrolla, aportando referencias explícitas a su articulado, por ejemplo, al Apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código, donde se describen las características necesarias para que las aceras puedan ser consideradas como Itinerarios Peatonales Accesibles, o a aquellos artículos que definan elementos concretos como vados accesibles, aparcamientos para personas con movilidad reducida, etc.

Deberá remitirse el expediente para informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo para lo que se deberá completar y subsanar el expediente según las consideraciones del presente acuerdo.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

21. CEDILLO DEL CONDADO. EXPTE. 055/08 PL. PAU CON PERI Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SOLAR PARAJE LAS FUENTECILLAS, PROMOVIDO POR PROYECTOS INMOBILIARIOS CEDY 4, S.L.

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

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del órgano medioambiental, en cumplimiento de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, como, en concreto:
 - Informe de la compañía eléctrica suministradora en el que se certifique la viabilidad de las previsiones del proyecto.
 - Informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social, acerca del cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.
2. Deberá aclararse si el Urbanizador es el propietario de los terrenos, aportando justificación acreditando dicho extremo.
3. En el caso de que finalmente no se procediera a realizar el pago en metálico del 10% de aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente a este porcentaje debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
4. En la cuenta de gastos de la proposición jurídico económica, deberá aplicarse el IVA correspondiente a la totalidad de los gastos de urbanización, no solamente a determinadas partidas.
5. Se deberá especificar en el Convenio Urbanístico que para la recepción de las obras de urbanización deberán haberse ejecutado y entrado en funcionamiento las obras relativas a abastecimiento y depuración necesarias, incluyéndose los gastos proporcionales correspondientes.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Se observa que en el documento de PERI remitido para informe faltan todos los planos de ordenación, debiéndose aportar conforme a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento.
2. El trazado de la red de alcantarillado deberá discurrir, en todo momento, bajo los viales, debiendo ser modificada la salida de conexión por atravesar una de las parcelas de aprovechamiento lucrativo creando las correspondientes zonas de afección y servidumbre
3. En cuanto al abastecimiento de agua, se indica que la red programada plantea conectar con la municipal en la plaza de Portugal, situada, según medición sobre plano de las NN.SS., a unos 750 m del acceso al ámbito objeto de actuación y, por tanto, deberán especificarse los detalles de esta conexión en cuanto a su trazado y adscripción.
4. Deberá limitarse el resultado de aplicar las fórmulas polinómicas para el cálculo de la edificabilidad neta por parcela de manera que en ningún caso se supere el aprovechamiento lucrativo total del ámbito, empleado para el cálculo de los estándares dotacionales mínimos.
5. El Proyecto de Urbanización deberá completarse incluyendo un Estudio Básico de Seguridad y Salud, así como los correspondientes cuadros de precios descompuestos, justificativos de las cuantías adoptadas en el cálculo del coste de ejecución material de las obras de urbanización.
6. Para todo el documento, se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha así como del Código que la desarrolla, aportando referencias explícitas a su articulado, por ejemplo, al Apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código, donde se describen las características necesarias para que las aceras puedan ser consideradas como Itinerarios Peatonales Accesibles, o a aquellos artículos que definan elementos concretos como vados accesibles, aparcamientos para personas con movilidad reducida, etc. Teniendo en cuenta que las zonas verdes, como

espacio público, también deberán ser accesibles a cualquier persona, independientemente de sus capacidades físicas, psíquicas o sensoriales y que aquellos elementos específicos para el cumplimiento de este apartado deberán ser presupuestados como, por ejemplo, una partida de loseta de distinto color que la presupuestada o la señalización vertical de las plazas de aparcamiento accesibles.

7. Además, con el objetivo de que esta actuación quede integrada y recogida en el documento de NN.SS. de Cedillo del Condado, se deberá aportar documentación adjunta, y bajo el título de Refundido de NN.SS., compuesta por una ficha resumen de la Ordenación del ámbito (incluyendo en ella, según los artículos 20, 33 y 91.2.g) del RPLOTAU, cuadros de características que expresen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes así como el coeficiente de Edificabilidad Bruta lucrativa de la unidad de actuación) y por un plano representativo de la ordenación detallada conjunta de los terrenos y de sus inmediaciones.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

22. VALMOJADO. EXPTE. 060/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 17, PROMOVIDO POR PROMOCIONES Y PROYECTOS INMOBILIARIOS ALBA, S.L.

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

Informe **VINCULANTE** condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente y con la puntualización de que **una vez completado y subsanado el expediente según las observaciones del presente acuerdo, deberá remitirse nuevamente para informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al afectar las correcciones a la clasificación, calificación y régimen del suelo del sector:**

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes, en concreto:
 - Informe de Medio Ambiente respecto a la protección del Arroyo situado al sur del sector y la clasificación y calificación correspondientes, así como del situado al norte.
 - Informe de Vías Pecuarias respecto a la afección de la “Cañada Real Segoviana”.
 - Informe de la Confederación Hidrográfica del Tago acerca de los vertidos al Arroyo de Valdevaquilla y sobre las protecciones y actuaciones que afectan al Dominio Público Hidráulico.
 - Informe del Ministerio de Fomento sobre el acceso a la N-V.
 - Informe de la compañía eléctrica suministradora acerca de la viabilidad de la actuación y los soterramientos previstos.
 - Informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social sobre la viabilidad del Proyecto conforme al Código de Accesibilidad.
2. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Valmojado, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio.
3. Se deberá especificar en el Convenio Urbanístico que para la recepción de las obras de urbanización deberán haberse ejecutado y entrado en funcionamiento tanto la ampliación del Sistema de Picadas, con recursos desde Almoguera, como la E.D.A.R. prevista.
4. Al proponer un cambio de clasificación de suelo sobre las naves existentes, el Plan Parcial debería haber sido aprobado inicialmente en Pleno del Ayuntamiento.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Teniendo en cuenta que las licencias otorgadas por el Ayuntamiento y por la Delegación del Ministerio de la Vivienda de Toledo habilitaban para ejercer una actividad en su momento sobre suelo rústico (como actualmente habilita la Calificación urbanística) sin que ello suponga adquirir los derechos de suelo urbano consolidado (para lo cual debería transformarse dicho suelo cumpliendo todos los deberes establecidos en la Ley), deberá incluirse en el área de reparto la superficie de suelo correspondientes a las edificaciones que se encuentran construidas en la actualidad bajo las licencias anteriormente mencionadas, debiendo cumplir los deberes legalmente establecidos para adquirir así los derechos correspondientes.
2. Se deberán excluir del sector las zonas de protección fijadas en las NN.SS., obteniéndose los informes correspondientes. En concreto, se observa que no se ha considerado como suelo rústico no urbanizable de especial protección la zona de protección definida del arroyo Valdevaquilla. Además, por ser lindero del sector, se deberá también excluir del mismo la superficie de dominio público y servidumbre del arroyo de la Cañada, situado al norte. En todo caso, los suelos que deban ser clasificados de especial protección deberán excluirse de la superficie del sector, no computando a efectos de cesiones mínimas.
3. Así mismo se deberá garantizar que el suelo destinado a la construcción de la EDAR propuesta se encuentra fuera del Dominio Público Hidráulico así como fuera de la zona inundable.
4. Se recalcularán las cesiones dotacionales previstas (según los puntos anteriores), además de ajustar la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.
5. Se deberá resolver, en base a los criterios que la Demarcación de Carreteras del Estado imponga en el informe que se le debe solicitar, el enlace previsto entre el viario propuesto dentro del sector y la carretera N-V.

6. Al igual que se ha hecho con las de uso lucrativo, será necesario que las parcelas dotacionales, tanto las de las zonas verdes como la del equipamiento público, tengan acceso rodado.
7. Con respecto al Proyecto de Urbanización, éste deberá completarse:
 - Indicando el punto de vertido de las aguas tratadas por la EDAR.
 - Señalando definitivamente el punto o puntos de conexión de la red de abastecimiento de agua con la municipal.
 - Incluyendo, en la memoria, un capítulo con los cuadros de precios descompuestos.
8. Como documento de refundición que actualice las NN.SS. de Valmojado, se deberá aportar una ficha-resumen de la actuación, con el mismo formato, que sustituya a la que dichas Normas recogen del Sector Nº 17. En esta ficha se deberán recoger las superficies, densidades, usos, edificabilidades volúmenes, etc de la ordenación prevista e irá acompañada de un plano en el que se represente la Ordenación Detallada conjunta del sector y de sus inmediaciones (a la misma escala que el resto de planos allí incluidos).

23. CALERA Y CHOZAS. EXPTE. 076/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR CAL-A, DEL POLÍGONO 4 A, PROMOVIDO POR GESTIÓN INMOBILIARIA LUSITANA, S.L.

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

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, en concreto:
 - Informe del Órgano Medioambiental sobre la necesidad o no de someter el PP y Proyecto de Urbanización al procedimiento de Evaluación Ambiental Preliminar.
 - Informe de la compañía eléctrica sobre la viabilidad del proyecto.
- Se deberá presentar certificado del Ayuntamiento que garantice que la red de saneamiento y la red de abastecimiento tiene capacidad suficiente para dar servicio al nuevo desarrollo.
- En el Convenio Urbanístico se deberá incluir que el inicio de las actividades y la recepción definitiva de la urbanización se condicionará a la ejecución y entrada en funcionamiento de la depuradora prevista a construir en el Sector CAL G.
- Se deberá presentar un convenio entre el Sector CAL A-4 y el G, en donde se establezca el consentimiento, derechos y obligaciones al proponer que el Sector CAL A-4 haga uso de la depuradora ubicada en el Sector G.
- En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Calera y Chozas, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de

aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

- Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la Proposición jurídico económica, el IVA correspondiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 37/92, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- Deberá aclararse, aportando la justificación correspondiente, si el promotor es el propietario único de la totalidad de los terrenos de la actuación, tal y como se señala en la proposición jurídico económica o si existen más propietarios afectados, tal y como se indica en la memoria del PP, y en este último caso, deberá incluirse en dicha proposición, la relación del Urbanizador como los propietarios y el modo de contribución de los mismos a los gastos de la actuación urbanizadora.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. La edificación actual residencial (parcela 14), no cumple las condiciones de la ordenación, por lo tanto, o se incluye una ordenanza específica para la parcela 14, o se indica que la edificación se encuentra fuera de ordenación, estableciéndose el régimen correspondiente.
2. Se deberán corregir las discrepancias que existen en la documentación del Plan Parcial en cuanto a:
 - La altura de las edificaciones (apartado 3.1 propuesta de ordenación y 1.2 ordenanza 1ª, en la memoria del PP).
 - El número de Plazas accesibles que varía en la memoria del PP y la documentación gráfica.
3. La documentación escrita se deberá completar con la definición de los usos característicos “residencial C-2, C-3 y C-4” y la situación “S-2, S-3 y S-4” a la que se hace referencia en las condiciones urbanísticas.
4. Las aceras deberán tener un ancho de 1,50 m, y altura de 2,10 m libre de obstáculos para ser considerados itinerarios accesibles, de acuerdo con el Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.
5. Se deberá garantizar la total pavimentación de la calle 1, con independencia del posterior reparto de los costos.
6. El proyecto de ajardinamiento y mobiliario urbano de la zona verde deberá tener en cuenta la parcela de infraestructuras en su delimitación.
7. Dado que en las NN.SS. no hay referencia al Sector “G”, se deberá localizar en los planos para ubicar el punto exacto de conexión de la red de saneamiento, considerando que en el plano 05 del Anteproyecto dicha conexión parece realizarse en la existente calle Charco, y la ubicación de la depuradora a la que se conducirán las aguas residuales.

A la vez se deberá señalar el punto de conexión de la red interna de media tensión y de abastecimiento de aguas con las redes municipales. Por otro lado el plano 06 del anteproyecto será completado con la disposición de los hidrantes en los viales.

7. Se deberá especificar hacia dónde verterán las aguas residuales una vez depuradas, ya que según recomendaciones de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda 25/10/2007, las aguas depuradas no deberán verterse a la red general de colectores (aguas no depuradas), para evitar mezclar estos dos tipos de aguas.
8. La parcela de zona verde deberá contar con proyecto de alumbrado público.

9. Se deberá completar el plano 07 del Anteproyecto en cuanto a la parcelación orientativa.
10. Se deberá aclarar y reflejar en planos las medidas a tomar en cuanto a la red de saneamiento que atraviesa el Sector.
11. Se deberá completar la propuesta de ajardinamiento y mobiliario urbano, dotando de esto (en la medida de lo posible), a las vías públicas, tal y como establece el artículo 100.1.f del RPLOTAU.
12. Se deberá señalar la ubicación de las parcelas capaces de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

24. OLIAS DEL REY. EXPTE. 077/08 PL. PAU CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE 13, PROMOVIDO POR INVERSIONES Y LANZAMIENTO, S.A..

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

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, en concreto:
 - Informe de Vías Pecuarias por la zona de protección paralela a la vía de servicio, coincidente con el acceso viario en la unidad.
 - Atendiendo al Anexo II de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, se deberá obtener certificado de sometimiento o no, tanto del PERI como del Proyecto de Urbanización, a un procedimiento de Evaluación Ambiental

- Informe del Ministerio de Fomento sobre la viabilidad de acceso a las parcelas directamente desde la Vía de Servicio de la Autovía A-42.
 - Certificado de la compañía eléctrica sobre la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión a la línea existente, sin necesidad de centro de transformación alguno.
 - Informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social sobre el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y del Código que la desarrolla así como los establecidos en la ficha correspondiente de la unidad de actuación en las NN.SS.
2. Deberá aportarse justificación del aviso del Edicto de la información pública a los titulares catastrales afectados o Certificado de haber efectuado dicho aviso, conforme dispone el artículo 120.4 del TRLOTAU.
 3. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Olías del Rey, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio..

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Erróneamente, para establecer la ordenación detallada de este ámbito de reforma interior, se ha partido de la base de considerar que tanto las fincas existentes como las resultantes tienen la consideración de solar por, según se indica en el apartado 4.2 de la memoria del PERI, *“poseer todos los servicios urbanísticos”*. Sin embargo, en la vía de servicio, además de ser exterior a la unidad, no pueden ubicarse las plazas de aparcamiento reglamentariamente exigibles. Por otro lado, entre la vía de servicio y la unidad existe una banda de terreno clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección de vías pecuarias por lo que ninguna parcela tiene acceso a vía pública urbanizada. Por lo tanto se deberán crear viales internos a la unidad de acceso a las parcelas en los que se tendrá que dar cumplimiento al artículo 21.5 del RPLOTAU, en lo que a reservas para plazas de aparcamiento de titularidad pública se refiere, dotación no contemplada, además de servir de soporte al resto de las infraestructuras propias de la unidad, el acceso a ésta deberá quedar claramente definido en los planos de ordenación.
2. Es necesario indicar la intensidad de uso máxima establecida para esta unidad de actuación así como el aprovechamiento tipo, para lo que se fijarán los correspondientes coeficientes, medidos en m²/m² para la primera y en u.a./m² para el segundo. A partir del cálculo del aprovechamiento, en unidades de aprovechamiento, se obtendrá la preceptiva cesión al Ayuntamiento (según artículo 69 del Reglamento de Planeamiento).
3. Definitivamente se deberá esclarecer el destino final de las edificaciones existentes, las cuales invaden la zona delimitada por la línea límite de edificación definida en la Ley Estatal de Carreteras. En caso de preverse su demolición, se estará a lo dispuesto en el artículo 115 del TRLOTAU e incluir, en su caso, en el presupuesto de los gastos de urbanización una partida con las indemnizaciones correspondientes. Por el contrario, en caso de que se mantengan estas edificaciones deberá establecer el régimen de fuera de ordenación de las mismas.
4. Además, según el artículo 101 del RPLOTAU, deberán incluirse en el proyecto de urbanización los cuadros de precios descompuestos que justifiquen los valores empleados en la determinación del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.
5. Como documento de refundición que actualice las NN.SS. de Olías del Rey, se deberá aportar una ficha-resumen de la actuación, con el mismo formato que la incluida en las NN.SS. para esta unidad de ejecución (a la cual va a sustituir completándola e incluso mejorándola). En esta ficha se deberán recoger las superficies, densidades, usos, edificabilidades, aprovechamientos, coeficientes, volúmenes, etc de la ordenación prevista. A su vez, este documento, que deberá aportarse como Anexo a la memoria del PERI, irá

acompañado de un plano en el que se represente la Ordenación Detallada conjunta de la unidad y de sus inmediaciones.

6. En general, se deberá garantizar el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha así como del Código que la desarrolla, aportando referencias explícitas a su articulado, por ejemplo, al Apartado 1.1.1 del Anexo 1 del Código, donde se describen las características necesarias para que las aceras puedan ser consideradas Itinerarios Peatonales Accesibles, o a aquellos artículos que definan elementos concretos como vados accesibles, aparcamientos para personas con movilidad reducida, etc. Estas determinaciones también deberán afectar a los paseos/vías que obligatoriamente recorrerán las zonas verdes.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

25. RIELVES. EXPTE. 105/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SAU 2, PROMOVIDO POR VEREDA DEL VALLE, S.A

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

Informe **VINCULANTE** condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones existentes en el expediente y con la puntualización de que **una vez completado y subsanado el expediente según las observaciones del presente acuerdo, deberá remitirse nuevamente para informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo al afectar las correcciones a la clasificación, calificación y régimen del suelo del sector:**

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, en concreto:
 - Informe de la Consejería competente en materia de Obras Públicas, según el artículo 138 del RPLOTAU.

- Certificado de la Compañía eléctrica que asumirá el suministro, acerca de la viabilidad de las previsiones efectuadas en el Proyecto de Urbanización.
2. Deberá aportarse justificación del aviso del Edicto de la información pública a los titulares catastrales afectados o Certificado de haber efectuado dicho aviso, conforme dispone el artículo 120.4 del TRLOTAU.
 3. Se deberá incorporar, dentro de los gastos de urbanización, la parte correspondiente a las infraestructuras generales necesarias para el funcionamiento correcto de los servicios municipales, como la nueva EDAR, según establece el artículo 110.2.a) y b) del TRLOTAU.
 4. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Rielves, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
 5. Deberá incluirse expresamente en el convenio, no en la proposición jurídico económica, el plazo de inicio de las obras de urbanización, que no podrá exceder de un año, a contar desde la adjudicación del PAU, conforme a lo establecido en el artículo 110.3 b) del TRLOTAU.
 6. Deberá aclararse cuál es el plazo previsto para la presentación del PR, ya que en el convenio se establece un plazo de 4 meses y, sin embargo, en la proposición jurídico económica, el plazo previsto es de 3 meses. En todo caso, dicho plazo deberá figurar en el convenio, no en la proposición jurídico económica.
 7. Deberá incluirse en el convenio, la obligación del Urbanizador de conservar las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 115.2 del TRLOTAU.
 8. Se deberá especificar en el Convenio Urbanístico que para la recepción de las obras de urbanización deberá haberse ejecutado el colector municipal de saneamiento al que hace referencia la memoria del Plan Parcial (cuyo trazado discurrirá por la calle Albarreal).
 9. Debido a la existencia del cementerio municipal en las proximidades de este ámbito, se deberá garantizar en el Convenio Urbanístico que dichas instalaciones no serán ampliadas en el futuro evitando así tener que delimitar la zona de protección contemplada en el art. 42 del Decreto 175/2005 de Modificación del Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Se deberá excluir del sector la superficie que se encuentra dentro de la línea de edificación de la autovía, tal y como se refleja en la Modificación Puntual de las NN.SS. aprobada por la CPU de fecha 26-03-2007 (de afección al ámbito La Olivilla), al ser ésta zona de protección de infraestructuras, debiéndose modificar la ordenación propuesta y ubicar las cesiones tanto de espacios libres como de equipamientos fuera de esta banda. En caso contrario, deberá ser el Ayuntamiento el que tramite la correspondiente modificación del planeamiento general en la que se justifiquen las superficies de protección de la autovía en todo su trazado.
2. Se deberán incluir dentro del sector los terrenos situados al norte y ocupados por edificaciones, ya que en ningún caso se justifica el cumplimiento de los deberes urbanísticos para obtener la clasificación de suelo urbano consolidado.
3. El cauce del Arroyo de la Carnicería, con el cual se limita según la resolución motivada de no sometimiento a evaluación ambiental del plan, deberá ser identificado debiéndose

garantizar las zonas de protección del Dominio Público Hidráulico establecidas en la legislación vigente.

4. Deberá completarse la ficha resumen de la Ordenación del sector SAU 2 incluyendo en ella, según los artículos 20, 33 y 59.2.g) del RPLOTAU, el Aprovechamiento Tipo del sector así como el Cuadro de Superficies de Desarrollo aportado en el apartado 3 de la memoria. Además, con el objetivo de que esta actuación quede integrada y recogida en el documento de NN.SS. de Rielves, se deberá aportar documentación adjunta, y bajo el título de Refundido de NN.SS., compuesta por la ficha-resumen mencionada y por un plano representativo de la ordenación detallada conjunta del sector y de sus inmediaciones.
5. Con respecto a los estándares dotacionales mínimos, se deberá aumentar la reserva de plazas de aparcamiento de titularidad pública efectuada teniendo en cuenta que la edificabilidad neta por parcela, fijada en $0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$, permite construir una vivienda mínima, en parcela mínima (200 m^2), de $190 \text{ m}^2\text{c}$. Por lo tanto, la reserva de plazas de aparcamiento en viario deberá hacerse con el referente de 1,5 plazas por cada $100 \text{ m}^2\text{c}$ (art. 22 del RPLOTAU).
6. El Proyecto de Urbanización deberá ser actualizado según las disposiciones del Plan Parcial, esto es, adaptándolo a la última modificación de la ordenación, por ejemplo, añadiendo la zona verde situada en el límite sur del sector, o incluyendo alumbrado público en el interior de las zonas verdes, etc.

26. NOBLEJAS. EXPTE. 170/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 4, PROMOVIDO POR SAJELBON PROMOCIONES INMOBILIARIAS, S.L.

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

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. No puede considerarse válido el certificado aportado de la Mancomunidad del Río Algodor de fecha 02-12-2004, más de dos años de la publicación del presente PAU, para justificar la reserva de agua suficiente para el abastecimiento del incremento de población que se plantea en el sector, por lo que se deberá obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago respecto al incremento de la demanda, o nuevo certificado de la Mancomunidad en el que se pronuncie expresamente sobre este incremento.
2. Previamente a la aprobación del PAU, además de los anteriores, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes, en concreto, el de la Consejería de Salud y Bienestar Social sobre la viabilidad del Proyecto conforme al Código de Accesibilidad.
 - Informe favorable de la Consejería de Educación y Ciencia.
 - Informe de la Consejería del SESCAM acerca de la necesidad o no de reservar espacio para uso sanitario.
 - Certificado de la Compañía eléctrica sobre la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión a los cuatro transformadores proyectados y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.

3. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Noblejas, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio.
4. Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico económica, los gastos correspondientes a los anuncios preceptivos de la tramitación administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 115.1.e) en relación con el artículo 110.4.3.b) del TRLOTAU.
5. Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico económica, los gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, conforme a lo establecido en el artículo 115.1.f) en relación con el artículo 110.4.3.b) del TRLOTAU.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Como medida previa a la ordenación establecida, se deberá hacer un análisis de las fuentes de afección que pudieran influirla como, por ejemplo, una posible línea aérea eléctrica que, según el plano 002 del Plan Parcial, podría estar atravesando el sector por su parte suroeste. En caso de que ésta existiera, será preciso proceder a su soterramiento y modificación de trazado para que discurra bajo el viario.
2. Como determinación de la Ordenación Estructural del ámbito objeto de planeamiento parcial, deberá corregirse tanto el coeficiente de edificabilidad bruta fijado como la densidad de edificación ya que, tal y como indica el artículo 19.5 del RPLOTAU, para calcular, determinar y aplicar estos parámetros se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por el sector, sin incluir la de los terrenos destinados a Sistemas Generales.
3. El aprovechamiento homogeneizado y ponderado según los coeficientes de uso establecidos se encuentra mal calculado por lo que el aprovechamiento tipo también está mal calculado.
4. Así mismo, de entre la superficie destinada a dotacional público de carácter local se debería calificar expresamente una parcela de uso deportivo cuyas dimensiones mínimas vienen regladas en el Anexo V del RPLOTAU.
5. Con respecto a la línea límite del sector, se deberá modificar su trazado debiendo coincidir éste con el eje de los viales limítrofes (Paseo del Maestro Ballesteros, Avenida de la Cueva del Ruido y Camino de Torrique). El objetivo de esta redelimitación es garantizar la plena pavimentación de las aceras así como de la parte de la calzada que le corresponde.
6. Se deberá completar la ficha resumen de ordenación aportada como anexo a la memoria del Plan Parcial con las correcciones anteriormente mencionadas, representando, en el plano que incluye, la ordenación detallada del sector. Además, para que esta ficha sirva de documento refundido que complementa las NN.SS. de Noblejas, tendrá que acompañarse de la documentación gráfica descrita en el artículo 121 del RPLOTAU, en concreto, de un plano en el que se represente la Ordenación Detallada conjunta del sector y de sus inmediaciones (a la misma escala que el resto de planos allí incluidos).
7. La documentación gráfica se completará:
 - En el plano de zonificación se deberán reflejar las superficies de cada una de las parcelas, a objeto de garantizar que éstas miden lo descrito en memoria.
 - Se deberán diferenciar los Sistemas Generales de los Sistemas Locales, distinguiendo la ordenación estructural de la ordenación detallada (regla 1ª del artículo 30 del TRLOTAU).
 - Se cotejarán los planos de zonificación y de electricidad y se harán las correcciones oportunas para que en todos los documentos se localice a la parcela del centro de

transformación CT-4 en el mismo punto. Se ha observado que en el plano de Zonificación P.002 el dicho centro de transformación ha sido desplazado para dejar espacio al vado de paso de peatones.

8. En lo que respecta al Proyecto de Urbanización:
 - Dado que la red de saneamiento proyectada, de tipo separativo, prevé conectar a la red de alcantarillado municipal, deberá describirse ésta última y localizar el punto o puntos de vertido finales, tanto de la EDAR municipal como de las aguas pluviales municipales. Se recuerda que en caso de vertido a cauces fluviales se deberá obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica correspondiente en el que se garantice la viabilidad de esta actuación.
 - Se completará su documentación incluyendo, para el presupuesto aportado, un capítulo con los cuadros de precios descompuestos, según art. 101 del RPLOTAU.
9. En general, se deberán subsanar aquellas observaciones planteadas en el informe de la Consejería de Bienestar Social en fecha 09-05-2007. Se atenderá, en particular, al artículo 4 de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en cuanto a garantizar el libre acceso y utilización a cualquier persona, independientemente de sus capacidades físicas, psíquicas o sensoriales, de **todos** los espacios públicos creados con esta actuación, no sólo del itinerario de acceso a las dotaciones planteadas.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

SUELO RÚSTICO

Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 54 DEL TRLOTAU:

27-OROPESA Y CORCHUELA. EXPTE. 120/08 SNU. REFORMA, REHABILITACIÓN Y NUEVA PLANTA DE INMUEBLE PARA CASA DE LABRANZA SIN SERVICIO DE COMIDAS, PROMOVIDO INMACULADA MORENO MORENO.

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

DENEGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **INMACULADA MORENO MORENO** para la **REFORMA, REHABILITACIÓN Y NUEVA PLANTA DE INMUEBLE PARA CASA DE LABRANZA SIN SERVICIO DE COMIDAS**, en finca de superficie total de **31.428m²**, localizada en el municipio de **OROPESA**, con una superficie construida total de **795,40m²** y ocupada de **719,53m²**, por incumplimiento del Art. 7.3.1 de las “Normas Urbanísticas” de las “Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Oropesa y Corchuela”, donde se especifica que “se permitirán únicamente las obras de conservación y mantenimiento en las edificaciones existentes, **con su uso actual, ...**”, por suponer el proyecto un cambio de uso de la edificación, de uso agrícola-ganadero a uso Terciario, en particular como establecimiento de turismo rural.

También incumple el Art.7.4.2. “Normas relativas a las construcciones”, pues el proyecto supera la edificabilidad máxima permitida: 0.02m²/m². En el Proyecto se indica que no se modifican superficies ni ocupación respecto a lo preexistente, pero se entiende que la edificación demolida y construida de nueva planta deberá ajustarse a las limitaciones que impone el planeamiento (lo mismo ocurre con los retranqueos a linderos y caminos, 5 y 15 m mínimo respectivamente).

La altura máxima permitida es de 6 m, y el proyecto la supera en 15cm.

28.- SANTA CRUZ DEL RETAMAR. EXPTE. 026/07 SNU. BODEGA DE VINO, PROMOVIDO POR CARTEMA INVERSIONES, S.L.

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

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **CARTEMA INVERSIONES, S.L.** para la construcción de **BODEGA DE VINO** en finca de superficie total de 620.343 m², con una superficie construida de 171,88 m² localizada en el municipio de **SANTA CRUZ DEL RETAMAR**, parcelas 1 del polígono 23, al adaptarse la construcción a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las Normas Subsidiarias, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno no podrá ser inferior al 50% de la superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberán ser ejecutados al término de dichas actividades o usos, y , en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

Requerir al Ayuntamiento de Santa Cruz del Retamar para que, en virtud de lo dispuesto en el TRLOTAU, proceda a incoar expediente sancionador por presunta infracción urbanística al estar ejecutada la construcción, según manifiesta la representante de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía.

29.- LOS NAVALUCILLOS. EXPTE. 012/08 SNU. HOTEL RURAL, PROMOVIDO POR RICARDO MANZANO MARTÍN.

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

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **RICARDO MANZANO MARTÍN** para la construcción de **HOTEL RURAL**, en finca de superficie total de 82.958 m², con una superficie construida de 1.382,05 m² localizada en el municipio de **LOS NAVALUCILLOS**, parcelas 152 y 174 del polígono 12, al adaptarse la construcción a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las Normas Urbanísticas Provinciales, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno no podrá ser inferior al 50% de la superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberán ser ejecutados al término de dichas actividades o usos, y , en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

30.- ALAMEDA DE LA SAGRA. EXPTE. 116/08 SNU. VERTEDERO CONTROLADO DE RCDs, PROMOVIDO POR GESTIÓN Y CONTROL DE RESIDUOS, S.L.

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

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **GESTIÓN Y CONTROL DE RESIDUOS, S.L.** para la instalación de **VERTEDERO CONTROLADO DE RCDs**, dentro de una planta de reciclaje de residuos procedentes de la construcción y demolición, ya autorizada anteriormente (la calificación urbanística fue otorgada en CPU de fecha 30-10-2007) , en finca de **105.762 m²**, localizada en el municipio de **ALAMEDA DE LA SAGRA** ,

Parcelas 13, 14 y 15 del polígono 14, al adaptarse la instalación a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NN.SS., quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística:

- al cumplimiento del Art.16.2.b, del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004 de 27 de julio de 2007), según el cual las construcciones deberán retranquearse la menos 5m linderos y 15m a ejes de caminos.
- y a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno no podrá ser inferior al 50% de la superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberán ser ejecutados al término de dichas actividades o usos, y , en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

Delegación de Competencias:

31. DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS EN EL TITULAR DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA PARA LA RESOLUCIÓN DE PROCEDIMIENTOS RELATIVOS A MATERIAS COMPETENCIA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN LOS QUE SEA APRECIABLE LA EXISTENCIA DE CADUCIDAD.

Según lo previsto en el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común *“Pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté permitida por el Ordenamiento Jurídico, y la declaración de caducidad.”* Por su parte, el artículo 92.1 de la misma norma establece que *“En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes.”* La caducidad por tanto, se produce de forma automática y “ope legis”, aunque debe ser declarada de forma expresa. Dada la transcendencia de este instituto jurídico para el administrado, es jurisprudencia reiterada que será el órgano competente para resolver, el que deberá apreciar en cada caso, la existencia de las circunstancias determinantes de la misma (STS de 18 de julio de y 3 de octubre 1986.).

Se ha podido comprobar por parte de los Servicios Técnicos de esta Delegación Provincial la existencia de un elevado número de expedientes, en los que, por el tiempo transcurrido, serían de apreciación las circunstancias habilitadoras de la caducidad. Este hecho, unido al gran volumen de asuntos de los que actualmente debe conocer la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determina la conveniencia de que, en aras de los principios de eficacia, eficiencia y celeridad en la actuación administrativa, sea el titular de esta Delegación Provincial el órgano al cual se le atribuya la facultad de resolver aquellos expedientes iniciados a instancia de parte , en los que, por el tiempo transcurrido y previo requerimiento, sea apreciable la existencia de caducidad.

Por tanto, considerando lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y dado que el Decreto 35/2008 de 11 de marzo, que regula los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, no establece nada en contra de esta posibilidad,

A la vista de de lo anterior, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ACUERDA, por unanimidad de los miembros:

Delegar en la persona titular de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Toledo, con carácter general, la facultad de resolver todos aquellos procedimientos en los que sea apreciable la existencia de caducidad.

Ruegos y preguntas

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las catorce horas y quince minutos del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA CPOTU
JOSE ANTONIO CARRILLO MORENTE

LA SECRETARIA DE LA CPOTU
TERESA ESTEBAN PERONA