

ASISTENTES

PRESIDENTE:

D. JOSE ANTONIO CARRILLO MORENTE (D.G. URBANISMO).

VICEPRESIDENTE: FELIX ORTEGA FERNANDEZ (D.P. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

SECRETARIA:

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

VOCALES:

D. IÑIGO CASTRO PRIETO (DELEG. PROV. SALUD Y BIENESTAR SOCIAL).

D. JORGE LUIS GARRIDO BARRAJÓN (DIPUTACION PROV. TOLEDO).

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

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

D. ALFONSO DIAZ NIETO (DELEG. PROV. INDUSTRIA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE).

DÑA. ARANCHA HEREDERO (FEDETO).

D. JOSE MANUEL GONZALEZ (D.P. EDUCACIÓN Y CIENCIA).

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

D. TOMÁS SAURA APARICI (COACM).

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

PONENTES:

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

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

Dña. MARIA JOSE LUNA DIAZ (TÉCNICO DELEG. PROV. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

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

ACTA N° 9  
COMISIÓN DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2009

En Toledo, siendo las 12:15 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial 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 31 de agosto 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 31 de agosto 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 134 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004):*

**2. CASASBUENAS. EXPTE. 125/07 PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE CASASBUENAS.**

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. 134 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto al modelo territorial del Plan de Ordenación Municipal condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Casasbuenas, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

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

a) Respecto al modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido:

- El modelo de evolución urbana definido deberá adecuarse a expectativas de crecimiento más afinadas y reales y adecuarse a lo establecido en el art.2. del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el que en virtud del principio de desarrollo sostenible se procurará, entre otros:
  - *“La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística”.*
  - *“Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que está suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumpla una función social”.*

b) Respecto a la clasificación del suelo:

- La clasificación del suelo urbano consolidado y no consolidado se adecuará a lo establecido en los apartados 2 y 3 del artículo 45 del TRLOTAU, teniendo en cuenta que actualmente el municipio cuenta con planeamiento en vigor (PDSU aprobado definitivamente por la CPU en sesión celebrada el día 27 de febrero de 1986).
  - Se clasificará como suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación aquellos terrenos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45.2 del TRLOTAU.

Se deberá justificar la clasificación del suelo urbano consolidado en lo relativo a que existen zonas que en el PDSU se encuentran clasificadas como suelo rústico y ahora es suelo urbano. Así como la apertura de nuevos viales no contemplados el PDSU que implica la clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos afectados, tal y como señala el artículo 45.3.A.a) del TRLOTAU, siendo necesario delimitar los ámbitos de reforma interior que posibiliten la actuación urbanizadora.

- Aquellos terrenos en los que se proponga una edificabilidad que supere la preexistente lícitamente realizada, deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado según establece el artículo 45.3.A).b), debiendo prever el POM, los terrenos de suelo urbano necesarios para la ubicación de las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU tal y como establece el artículo 21.4.A.b) del RP de la LOTAU, teniendo que aplicarse el régimen previsto en el art. 69 de la TRLOTAU.
  - Se deberán señalar los usos prohibidos en el suelo rústico de reserva y los usos expresamente permitidos en el suelo rústico no urbanizable de protección ambiental de dominio público pecuario, en aras a poder proceder posteriormente a la autorización de los mismos, según el art.12 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (RSR).
  - En aquellos terrenos clasificados como suelo rústico, en caso de que se superpongan varias subcategorías de protección, deberán clasificarse dichos terrenos en aquella categoría que otorgue mayor protección según establece el artículo 5 del RSR, sin perjuicio de que se contengan todas las necesidades de protección derivadas de las diferentes subcategorías.
  - Las vías pecuarias que discurren por el término municipal, así como sus zonas de protección se delimitarán, de acuerdo con el informe que para este fin deberá emitir el órgano competente.
  - Así mismo, se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental todos los bienes de dominio público hidráulico y su zona de protección en virtud de lo establecido en el artículo 5 del RSR, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera del citado Reglamento.
  - Y deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los terrenos comprendidos dentro de las zonas de dominio público y servidumbre de las carreteras y caminos que discurren por el término municipal, siempre que no tengan la consideración de travesías ni, en su caso, formen parte de los desarrollos previstos. En este caso deberán calificarse como sistema general de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes tal y como establece el artículo 27.5 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y caminos, modificada por la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU (L2/2009). Así mismo, debe quedar claro cuales son los caminos públicos, pues no coinciden los descritos en la memoria con los reflejados en el plano de ordenación 2.
  - Se aclarará y reflejará en la documentación gráfica los suelos clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección natural, cultural, de infraestructuras y equipamientos.
  - La clasificación así como las distintas categorías y subcategorías se adecuarán a lo establecido en los distintos informes sectoriales que se han de emitir a lo largo de la tramitación.
- c) Respecto a la delimitación preliminar de los sectores y ámbitos de reforma interior:
- Según el art. 28.2 del RP de la LOTAU, la delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acorde con la estructura urbana propuesta que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos, y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.
  - Asimismo para el conjunto de todos los ámbitos de desarrollo (sectores y unidades de actuación) se deberá establecer la secuencia lógica de su desarrollo, fijando un orden básico de prioridades, regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación y siendo coherente con el modelo territorial planteado.

d) Respecto al uso global mayoritario, densidades e intensidades de edificación y áreas de reparto y aprovechamientos tipo:

- En cuanto a los aprovechamientos tipo fijados para los sectores se tendrá en cuenta que no podrá haber variaciones superiores al 15% según lo previsto en el artículo 31.3 del RP de la LOTAU.
- Se establecerá la densidad poblacional para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación urbanística en cumplimiento del art. 24.1.d. del TRLOTAU modificado por la Ley 2/2009.

En cuando al número de viviendas sería conveniente que se especificara, aunque solamente fuera a efectos orientativos, hasta en tanto no se adapte el Reglamento, tomando como referencia para ello los 100 m<sup>2</sup> de techo.

e) Respecto a los sistemas generales:

- Se deberá incluir justificación del cumplimiento de la reserva mínima de sistemas generales de espacios libres prevista en el artículo 24.1.3 del TRLOTAU modificado por la Ley 2/2009. Así como del art. 24.1 del RP de la LOTAU en cuanto a los requisitos dimensionales que han de cumplir.
- Se deberá especificar para cada caso concreto cómo se obtienen y cómo se ejecuta cada sistema general propuesto y reflejar gráficamente de una manera más clara (plano de ordenación 06).
- El POM deberá definir claramente todas las infraestructuras proyectadas para satisfacer tanto las necesidades del sistema de abastecimiento de agua potable y saneamiento como para el resto de los servicios urbanos legalmente establecidos, justificando técnicamente su suficiencia para las necesidades actuales así como para las previstas para todos los desarrollos y, en su caso, establecer un plan de etapas que garantice las necesidades previamente a la aprobación de cada uno de los desarrollos previstos o bien remitir a un Plan Especial de Infraestructuras que deberá estar aprobado antes de los desarrollos a los que sirva.

**2. En cuanto a la documentación (Art.30 de la TRLOTAU y art. 40 y ss. del RP de la LOTAU:**

- El documento definitivo deberá contener toda la documentación establecida en el artículo 40 y siguientes del RP de la LOTAU y se entregará en soporte tanto escrito y gráfico como informático, debiendo incluir una copia en formato dwg. (acorde con lo establecido en el Anexo VI del RP de la LOTAU) a fin de procurar en sede autonómica la debida armonización de los instrumentos urbanísticos de esta naturaleza:
  - Se incluirá el Catálogo de Suelo Residencial Público o en su defecto certificado sobre la no existencia de ese tipo de suelo de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.4 del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo residencial y modificado por Decreto 58/1994, de 21 de julio.
  - Se incluirá en la documentación el estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un periodo de retorno de 500 años de todos los cauces públicos que afecten a suelo urbano o urbanizable debidamente informados por los organismos competentes tal y como señala la Disposición Adicional Primera del RSR o, en su caso, incluir dentro de cada uno de los desarrollos la obligación de incorporar los mismos, debidamente informados previamente a la aprobación de los distintos desarrollos.
  - Se incluirá el plano de información de clasificación del suelo en el planeamiento anterior.
- Se deberá incorporar a la documentación del POM la Carta Arqueológica facilitada por la Consejería de Cultura, según el artículo 20 de la Ley 4/90, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

- Se incluirá dentro de la Memoria Informativa el Informe de Sostenibilidad y la Memoria Ambiental definidos en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
- Se eliminará cualquier referencia en cuanto a la clasificación del suelo a la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, ya derogada, ya que según establece el artículo 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148.1.3ª de la Constitución Española, la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha tiene atribuida en exclusiva la competencia en materia de “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”.
- Se deberá actualizar la legislación vigente y corregir las referencias a legislación ya derogada.
- En general tanto en los planos de ordenación como de información se revisarán las leyendas de modo que sean coherentes con la información facilitada en los mismos y en la documentación gráfica. Así como se identificarán expresamente las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y ordenación detallada según el artículo 30 del TRLOTAU.

### **3. En cuanto a la tramitación (Arts. 10, 36 y 37 de la TRLOTAU y 132 a 136 del RP de la LOTAU):**

- El Ayuntamiento como administración promotora del POM, deberá tramitar el expediente conforme a lo establecido en los 36 del TRLOTAU y 135 del RP de la LOTAU debiendo contener todos los informes legalmente establecidos conforme a la legislación vigente.
- Dado el estado de tramitación en que se encuentra el Plan de Ordenación Municipal, deberá adaptarse a las determinaciones previstas en la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

#### ***Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135 RP:***

### **3. TOTANÉS. EXPTE. 021/04 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: SUPRESION DE LA UNIDAD DE ACTUACION IU 2, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE TOTANÉS.**

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 Totanés 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:
  - Se deberá justificar que estos terrenos afectados por la reclasificación están incluidos en alguno de los supuestos del art. 2 del Reglamento del Suelo Rústico para poder considerarlos suelo rústico con la categoría de reserva.
  - Respecto al ajuste estricto de las alineaciones de la red viaria, se justificará que no se ha producido perjuicio a terceras personas y no se ha producido aumento de edificabilidad de las parcelas afectadas

- En cuanto a las construcciones existentes se deberá:
  - Concretar y definir las mismas, determinando el nuevo régimen urbanístico en las edificaciones que queden fuera de ordenación.
  - Se justificará la no formación de nuevos núcleos de población según el art. 10 del Reglamento del Suelo Rústico.
  - Se asegurará la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.
- Se justifica que a eliminar los suelos urbanos de la IU-2, no se produce una disminución de los estándares mínimos de calidad urbana.
- En la documentación aportada se diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- Se incorporará la Carta Arqueológica a las NN.SS. de Totanés reflejando sus determinaciones, si fuera necesario, en la documentación gráfica
- En cuanto a la tramitación administrativa.
  - Se aportará informe de la Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural respecto a los valores para ser merecedores de protección genérica de suelo rústico por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo establecido por el planeamiento urbanístico.
  - Según el art. 36.2 del TRLOTAU, aún cuando se introduzcan modificaciones sustanciales en el proyecto, como es este caso, no será preceptivo reiterar el trámite de información pública, bastando que el órgano que otorgue la aprobación inicial la publique y notifique ésta a los interesados personados en las actuaciones, si los hubiera, lo que se certificará por parte del Ayuntamiento.
  - Se aportará certificado municipal del resultado de la información pública
- Se continuará con la tramitación según los arts. 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento.

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

**4. CALERA Y CHOZAS. EXPTE. 078/08 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA PARCELA 168 DEL POLIGONO 503 (SECTOR CAL-J), PROMOVIDO POR PROMOCIONES LA FUENTE DE PARLA 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 a la alternativa técnica.**
  - Dado que la actuación se encuentra dentro de la zona de policía del Arroyo de la Cañara será necesario limitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía del cauce, así como en la zona de policía, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
  - La llamada “Vereda de El Puente del Arzobispo a Talavera”, que coincide en el lindero sur de la actuación, coincidiendo con la carretera CM-4101, debe ser respetada tanto en su integridad como en su uso, se acuerdo con lo establecido por la norma vigente, por lo que con el fin de determinar la superficie a clasificar como “Suelo rústico de protección ambiental” habrá de solicitarse ante la Sección de Vías Pecuarias de la Delegación de Agricultura y Desarrollo Rural la delimitación de la mencionada vía. Así mismo, según el art. 5 del Reglamento de Suelo Rústico, cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de protección, como es en este caso, se optará por incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección.
  - Se recalculará la de reserva de sistemas generales de espacios libre con una densidad poblacional mínima de 3 hab/viv, salvo justificación específica.
  - Para la ejecución de rotonda de acceso al sector será necesaria la autorización de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, previa presentación del Proyecto Técnico correspondiente.
  - Se recalcularán la previsión de plazas de aparcamientos con carácter privado, según el art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento, a razón de: de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor de 120 m<sup>2</sup>
  - El proyecto de estación depuradora será objeto de evaluación ambiental de forma independiente y deberá ser autorizada antes del inicio de las obras de urbanización.
  - La red de evacuación de aguas residuales deberá contar con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.
  - Las aguas pluviales se tratarán con un sistema de tratamiento primario que como mínimo conste de rejillas, desarenador y decantador de grasas y aceites.
  - El Proyecto de Urbanización que desarrollo el Anteproyecto presentado deberá contemplar los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos.
  - La cesión del aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento deberá ser como mínimo del 10 % (1.366,64 m<sup>2</sup>), por lo que se deberá modificar en el plano de 03, de Ordenación dicha cesión (1.315,23 m<sup>2</sup>).
  - Se indicarán los puntos de conexión de las redes interiores del Sector con las redes municipales, aportando la documentación gráfica necesaria donde se refleje estas acometidas. Así mismo se deberán presupuestarlas.
- **En cuanto al expediente administrativo.**
  - 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.

- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.
- Se deberá recavar del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio el oportuno informe sobre las necesidades de redes pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito del ámbito de actuación según el art 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Se aportará el Visado/resolución autorizable con informe favorable, emitido por la Dirección General de Patrimonio y Museos, en el que queda establecida la protección al Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que los colectores a los va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, 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 requerida para la Actuación.
- Se deberá aportar certificado del resultado de información pública tras la apertura de plicas.
- En la propuesta de Convenio:
  - 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.
- En la Proposición Jurídico-Económica:
  - Se incluirá en la cuenta de gastos de urbanización el IVA correspondiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 37/92 de 28 de Diciembre sobre Impuesto de Valor Añadido.
  - Se incluirán así mismos los gastos correspondientes a las obras de urbanización externas necesarias para la conexión de las redes de infraestructuras propias del sector con las redes municipales y los gastos de demolición de las edificaciones existentes.
- Antes de la aprobación definitiva, el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico- financiera y profesional o técnica, de conformidad con lo previsto en los art. 51 y ss. de la LCSP y con arreglo a los medios de acreditación que se determinen de entre los relacionados en los art. 64 y 65 LCSP.

- Se deberá tener en cuenta que, a la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora le es aplicable la legislación básica estatal de Contratos del Sector Público (contenida hoy en la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público).

Asimismo, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo recomienda la revisión del Planeamiento General, dado su naturaleza (Normas Subsidiarias) y antigüedad (1998).

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.

#### **5. MASCARAQUE. EXPTE. 023/09 PL PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION "LAS CABEZUELAS", PROMOVIDO POR A.I.U. "LAS CABEZUELAS".**

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. 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 de la disposición final 1.3 de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
2. Se deberá obtener el informe vinculante de la Dirección General del Agua, según el artículo 16.1 de la Ley 12/2002 reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, en cuanto al saneamiento del municipio.
3. Se deberá aportar informe, en su caso, de la entidad gestora del SANEAMIENTO en el municipio.
4. Se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.

5. Se deberá obtener, a efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia, según el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU
6. Se deberá obtener el informe favorable de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, respecto a la viabilidad del acceso al sector por la rotonda existente.
7. Se deberá obtener, asimismo, el informe preceptivo la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el art. 11.2 del RD 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la ley 37/2007 de 17/11/2007, en lo referente a zonificación acústica.
8. Se deberá obtener informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, u órgano competente en materia de infraestructuras de Telecomunicaciones, en relación con la red pública de comunicaciones electrónicas.
9. Se deberá aportar certificado del resultado del trámite de exposición pública tras la apertura de plicas.
10. Deberá completarse la propuesta de convenio urbanístico:
  - regulando expresamente las penalizaciones, en cumplimiento del art. 110.4.2 del TRLOTAU.
  - aportando en la formalización del Convenio Urbanístico, el anexo mencionado en el artículo 11.4 del TRLOTAU, con la valoración del suelo efectuada por los Servicios Municipales para el caso de que se proponga el pago en metálico de la cesión del suelo que materialice el 10% del aprovechamiento lucrativo.
  - revisando y modificando el supuesto de incumplimiento de pagos por parte del propietario.
11. Antes de la aprobación definitiva, el Ayuntamiento deberá requerir al promotor la acreditación de la capacidad de obrar y solvencia económico- financiera y profesional o técnica, de conformidad con lo previsto en los art. 51 y ss. de la LCSP y con arreglo a los medios de acreditación que se determinen de entre los relacionados en los art. 64 y 65 LCSP.
12. Se deberá tener en cuenta que, a la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora le es aplicable la legislación básica estatal de Contratos del Sector Público (contenida hoy en la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público).

#### **Respecto a la documentación Técnica:**

1. Se deberá condicionar la entrada en funcionamiento de los usos, en su caso, una vez obtenidos los informes de los organismos afectados, a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación y mejora del Sistema de Abastecimiento de la Mancomunidad del Río Algodor y saneamiento, si fuera necesario.
2. Se deberá incluir en la documentación gráfica del Plan Parcial, la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación, conforme al art. 13.1 del RD 1367/2007.
3. Se deberá recalcular el aprovechamiento tipo según lo contempla el TRLOTAU, es decir, referido a los aprovechamientos lucrativos, teniendo en cuenta que la superficie total ordenada incluye el Sistema General de Infraestructuras.
4. Se deberá completar el plano de zonificación y usos (P.0.1) para que quede reflejado el entorno de exclusión para los elementos etnológicos definidos en el plano de afecciones a los que se refiere el informe del Servicio de Patrimonio Cultural de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía de Toledo.
5. Se deberá completar el plano de zonificación y usos (P.0.1) definiendo la zona de servidumbre de la carretera como Sistema General de Infraestructuras, atendiendo al informe de la Dirección General de Carreteras aportado, reconsiderando la superficie total ordenada, que podría incluir dichos sistemas generales.
6. Se completará cada uno de los planos del anteproyecto de urbanización para que queden localizados los puntos exactos de conexión de las redes proyectadas con la red existente, en cumplimiento del artículo 63.c) del Reglamento de Planeamiento.
7. Se deberá indicar en la memoria el número de plazas de aparcamiento destinado a dar cumplimiento a las reservas estipuladas en el art.22 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo recomienda la revisión del Planeamiento General, dado su naturaleza (Normas Subsidiarias) y antigüedad (1997).

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.

**6. EL CASAR DE ESCALONA. EXPTE. 040/09 PL PAU CON ASUNCION DE LA ORDENACION DETALLADA DEL POM Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA UA 9, PROMOVIDO POR AYUNTAMIENTO DE EL CASAR DE ESCALONA.**

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 a la alternativa técnica.**
  - En la documentación gráfica se deberá corregir el parámetro del índice de edificabilidad bruta ( $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) por el de POM ( $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).
  - Para poder considerar solar la parcela dotacional público SL-DE-EQ, el Ayuntamiento deberá certificar que dicha parcela tendrá acceso directo a través de la parcela de equipamiento municipal situada al norte de la actuación.
  - El Proyecto de Urbanización que desarrolla el Anteproyecto presentado deberá contemplar los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos.
  - Se indicarán los puntos de conexión de las redes interiores del Sector con las redes municipales, aportando la documentación gráfica necesaria donde se refleje estas acometidas.

- Con el fin de evitar la generación de servidumbres en la parcela dotacional privada, se deberá rediseñar las redes de saneamiento y abastecimiento de agua, llevando estas redes por espacios públicos.
- **En cuanto al expediente administrativo.**
  - Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público de los que se tuvieron en cuenta en la aprobación del POM.
  - A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe del Programa a la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social.
  - Se aportará el Visado/resolución autorizable con informe favorable, emitido por la Dirección General de Patrimonio y Museos, en el que queda establecida la protección al Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.
  - Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que los colectores a los va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
  - Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
  - El Ayuntamiento deberá aprobar definitivamente el Programa según el art 122 del TRLOTAU.
  - Se deberá aportar certificado municipal del resultado de información pública.
  - Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, 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 requerida para la Actuación.

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:**

**7-URDA. EXPTE. 10/08 SNU PLANTA Y FÁBRICA DE MORTEROS, PROMOVIDO POR MORTEROS TÉCNICOS DE URDA, 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 **MORTEROS TÉCNICOS DE URDA, S.L.** para la construcción de **PLANTA Y FÁBRICA DE MORTEROS**, en finca de **22.544m<sup>2</sup>**, con una superficie construida y ocupada de **2034,86m<sup>2</sup>** localizada en el municipio de **URDA, Parcela 275 del polígono 12**, 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 NNSS del municipio, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística:

1. a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.
2. el vallado de la finca se retranqueará como mínimo 10m a los ejes de caminos, en aplicación del apartado 6.4.7. de las Normas en Suelo no Urbanizable de las NNSS de Urda.
3. La superficie de terrenos que debe ser objeto de revegetación o de apoyo a la regeneración natural, será de **10.000m<sup>2</sup>** como mínimo, correspondiente a la mitad de superficie de la finca vinculada a la actividad (art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico). El Plan de Revegetación estará conforme con las Medidas Preventivas que se especifican en el punto 1.2 de la Resolución de 03/03/2009 de la Delegación de Industria, Energía y Medio ambiente, sobre la Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto, y contará con el informe favorable del Servicio de Evaluación Ambiental de esa misma Delegación. Entre otras medidas está la plantación de una pantalla vegetal de 5m de anchura a lo largo de todo el perímetro de la fábrica.

El Plan de Restauración o Plan de desmantelamiento de la actividad, procedente una vez finalizada la actividad de forma permanente, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte, deberá contar igualmente con el informe favorable del Servicio de Evaluación Ambiental.

**8-NAMBROCA. EXPTE. 102/08 SNU NAVE PARA APEROS AGRÍCOLAS Y CAPILLA, PROMOVIDO POR AGROTÉCNICAS SAN JOSÉ, 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 **AGROTÉCNICAS SAN JOSÉ, S.L.** para la construcción de **NAVE PARA APEROS AGRÍCOLAS Y CAPILLA**, con una superficie construida de **1.234,80 m<sup>2</sup>**, en finca de superficie catastral de **82.599 m<sup>2</sup>**, localizada en el municipio de **NAMBROCA, Parcela 447 del polígono 25**, al adaptarse la actividad 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 NN.SS. municipales, 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.

**9-URDA. EXPTE. 112/08 SNU. PLANTA DOSIFICADORA DE HORMIGÓN Y NAVE PARA VEHÍCULOS INDUSTRIALES, PROMOVIDO POR JUAN VICENTE FERNÁNDEZ PÉREZ.**

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 **JUAN VICENTE FERNÁNDEZ PÉREZ** para la instalación de **PLANTA DOSIFICADORA DE HORMIGÓN Y NAVE PARA VEHÍCULOS INDUSTRIALES**, en finca de superficie total de **28.958m<sup>2</sup>**, localizada en el municipio de **URDA**, Polígono 2, Parcela 191 y 179, con una superficie ocupada y construida de **410m<sup>2</sup>**, por no guardar, la nave almacén de vehículos industriales vinculada a la planta de hormigón, los retranqueos mínimos establecidos a linderos: 5m, según el apartado 6.4.8. de las "Normas de carácter general en Suelo no Urbanizable" de las Normas Subsidiarias de Urda, y según el Art. 55.2 del TRLOTAU (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2004 de 28-12-2004).

Así mismo, en virtud de lo dispuesto en el Capítulo V del TRLOTAU, el Ayuntamiento de Urda debería proceder a incoar el correspondiente expediente sancionador, por presunta infracción urbanística al estar ejecutada la construcción.

**10-SANTA CRUZ DE LA ZARZA. EXPTE. 043/09 SNU. PLANTA DE RECICLAJE Y VALORIZACIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, PROMOVIDO POR SUMINISTROS SANTA CRUZ, 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**

**DENEGAR** la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **SUMINISTROS SANTA CRUZ, S.L.** para la instalación de **PLANTA DE RECICLAJE Y VALORIZACIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN**, con una superficie ocupada total de 5.555 m<sup>2</sup>, en finca de superficie 14.775 m<sup>2</sup>, localizada en el municipio de **SANTA CRUZ DE LA ZARZA**, Parcela 43 del polígono 10, al incumplir el art. 61 del TRLOTAU y el art. 12 del Reglamento de Planeamiento y el art. 10.6 del Régimen del Suelo Rústico del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza.

En el caso de que el promotor estuviera interesado, se podría obtener, siempre que se cumplan los requisitos legales de la legislación vigente, la correspondiente calificación urbanística para esta actividad segregando de la parcela, la superficie protegida ambientalmente y solicitando la calificación urbanística únicamente para la parte de suelo rústico de reserva.

**11-ALMENDRAL DE LA CAÑADA. EXPTE. 035/09 SNU. VIVIENDA UNIFAMILIAR, PROMOVIDO POR JOSÉ ANTONIO SIERRA PABLO**

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 **JOSÉ ANTONIO SIERRA PABLO** para la construcción de **VIVIENDA UNIFAMILIAR**, en finca de superficie **10.245 m<sup>2</sup>**, localizada en el municipio de

**ALMENDRÁL DE LA CAÑADA**, Polígono 8, parcela 418, al incumplir la construcción 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 PROVINCIALES, y en concreto por no estar expresamente permitido el uso vivienda en el suelo rústico no urbanizable de especial protección natural por afección al LIC: Lugar de Interés Comunitario “Sierra de San Vicente y Valles del Tiétar y Alberche”, donde se ubica.

**Entidades urbanísticas colaboradoras de conservación a los efectos del artículo 27 del reglamento de gestión urbanística (r.d. 3288/1978):**

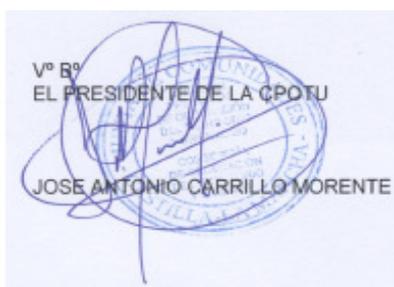
## **12. PEPINO. INSCRIPCIÓN DE CAMBIOS EN LA JUNTA DIRECTIVA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “EL GRAN CHAPARRAL, SEGUNDA FASE”**

Antes de proceder a la exposición del presente punto, se aclara a los miembros de la Comisión que existe un error en el orden del día, ya que donde dice “CAMBIOS EN LA JUNTA DIRECTIVA” debe decir “CAMBIOS EN LA COMISION DELEGADA”.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** la inscripción de los cambios en la Comisión Delegada de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “El Gran Chaparral, 2ª fase”, del término municipal de Pepino (Toledo), acordados en las reuniones de dicha Comisión Delegada de 20 de mayo de 2008 y 28 de octubre de 2008, en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

### **Ruegos y preguntas**

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las trece y diez 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