

ASISTENTES

ACTA N° 6
COMISIÓN DE 30 DE JUNIO DE 2009

PRESIDENTE:

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

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 (COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE TOLEDO).

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

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

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

D. JOSE MANUEL GONZALEZ (DELEG. PROV. EDUCACION Y CIENCIA).

D. TOMÁS SAURA APARICI (COACM).

D. RAFAEL PEREZ DE AGREDA (ADMN. GRAL. DEL ESTADO).

D. FEDERICO ESPAÑA SEBASTIAN (DELEG. PROV. AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL).

D. JOSE GUTIERREZ MUÑOZ (DIPUTACION PROV. TOLEDO).

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

DÑA. ARANCHA HEREDERO (FEDETO).

PONENTES:

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).

Dña. NIEVES BLANCO ENCINAS (TÉCNICO DELEG. PROV. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

En Toledo, siendo las 10:10 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 29 de mayo 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 29 de mayo 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 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135 RP:

2. CASARRUBIOS DEL MONTE. EXPTE. 062/06 PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE.

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 Casarrubios del Monte y con anterioridad a la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal, 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:

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

- Se deberá describir explícitamente el modelo territorial propuesto indicando expresamente el modelo de evolución y de ocupación del territorio y previendo la expansión urbana para los doce años siguientes.

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 Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha modificado por las Leyes 7/2005, 12/2005 y 2/2009 (en adelante, TRLOTAU):

- 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.

Los terrenos incluidos dentro del polígono B de las NN.SS. vigentes se clasificarán como suelo urbano consolidado cuando se hayan desarrollado de acuerdo con lo establecido en las citadas normas y en el TRLOTAU. Igualmente los terrenos incluidos dentro de los polígonos exteriores se clasificarán como suelo urbano consolidado cuando se hayan desarrollado de acuerdo con lo establecido en las NN.SS. y en el TRLOTAU. En caso contrario, se deberán delimitar las unidades de actuación necesarias.

Se deberá corregir la clasificación como suelo urbano consolidado de diversas parcelas incluidas dentro de varias unidades de actuación. Las licencias urbanísticas no otorgan facultades o derechos en contra de la legislación urbanística tal y como establece el artículo 163.1 del TRLOTAU.

- Se deberá aportar la documentación relativa a los instrumentos de planeamiento, debidamente diligenciados de aprobación definitiva, de todos los desarrollos tramitados indicando expresamente las cesiones realizadas y el estado de ejecución de las obras de urbanización, tanto de los polígonos definidos en las Normas Subsidiarias como de los ámbitos definidos con

posterioridad, para poder diferenciar los terrenos que han de clasificarse como suelo urbano consolidado de aquellos que se deberán clasificar como suelo urbano no consolidado.

- Se deberá justificar que con la edificabilidad propuesta en el suelo urbano consolidado no se supera la edificabilidad preexistente lícitamente realizada. En caso contrario, en virtud de lo establecido en el artículo 45.3.A).b), deberán clasificarse dichos terrenos como suelo urbano no consolidado, 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.
 - Así mismo, la materialización del aprovechamiento en aquellos solares actualmente edificados con un uso diferente al que permite el planeamiento requerirá la aplicación de artículo 69 del TRLOTAU, debiendo prever el POM las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 31 del TRLOTAU.
 - La apertura de nuevos viales 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.
- Los terrenos comprendidos entre el núcleo urbano, la urbanización Monte Boyal y la vía-parque que une el casco urbano con el polígono industrial, deberán clasificarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 46 y 47 del TRLOTAU.
 - Deberán delimitarse las vías pecuarias que discurren por el término municipal, así como sus zonas de protección, de acuerdo con el informe que para este fin deberá emitir el órgano competente y, en caso de modificar su trazado, se realizará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. Dichos terrenos se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental tal y como establece el artículo 5.1.a del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante, RSR).
 - Así mismo, deberán clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección ambiental 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.
 - 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.
 - 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 bandas de protección de las infraestructuras (líneas eléctricas, gaseoducto, conducciones de agua, aeródromo ...) que discurren por el término municipal deberá delimitarse de acuerdo al informe que para este fin deberá emitir el órgano competente.

- Deberán definirse las distintas zonas de ordenación urbanística de acuerdo con lo establecido en la Disposición Preliminar. 15 del TRLOTAU y en el Anexo III del RP. Se realizará un estudio de la edificabilidad para cada zona de ordenación urbanística en suelo urbano y se justificará que con las edificabilidades propuestas en cada ordenanza no se superan los 10.000 m² por hectárea de edificabilidad.
- c) Respecto a la delimitación preliminar de los sectores y ámbitos de reforma interior:
- El POM deberá determinar la secuencia lógica de desarrollo de los sectores y ámbitos de reforma interior a través de la definición concreta de de las condiciones objetivas que permitan la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando el orden de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.
 - La delimitación de los sectores y unidades de actuación responderá a criterios de racionalidad y su perímetro se determinará en relación con el viario garantizando la continuidad armónica con el suelo urbano o urbanizable contiguos y el suelo rústico, en su caso.
- d) Respecto al uso global mayoritario, densidades e intensidades de edificación y áreas de reparto y aprovechamientos tipo:
- Las áreas de reparto se adaptarán a lo establecido en el artículo 70 del TRLOTAU y 30, 31 y 32 del RP y, en caso de utilizar coeficientes correctores, deberán adecuarse a lo establecido en el artículo 72 del TRLOTAU y 34 del RP.
- e) Respecto a los sistemas generales:
- Deberán definirse claramente todos los sistemas generales propuestos, existentes y previstos (zonas verdes y espacios libres, comunicación, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, etc) de acuerdo con lo establecido en los apartados 11 y 12 de la Disposición Preliminar. Se indicará claramente tanto su superficie como su obtención y ejecución y, en caso de adscribirse a distintos sectores, deberá incluirse dentro de los mismos tanto la superficie como las condiciones definidas para su ejecución.
 - Todos los terrenos calificados como sistemas generales de zonas verdes y espacios libres deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 24 del RP.
 - Las rotondas definidas en los distintos viales forman parte del sistema viario (general o local) por lo que no se calificarán como zonas verdes y espacios libres.
 - 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.
- f) Respecto a los instrumentos de desarrollo y a los criterios de ordenación del suelo rústico:
- El POM deberá definir las determinaciones establecidas en los ámbitos de reforma interior e indicar los objetivos que han de cumplir para su formulación de acuerdo con la legislación vigente.
 - Se adaptarán todos los documentos que forman parte del POM a las categorías y subcategorías que establece el TRLOTAU y RSR para el suelo rústico.

- Se deberán definir todas las determinaciones establecidas en el artículo 9 del RSR.
- g) Respecto a las determinaciones precisas que garanticen la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública:
- El POM deberá establecer las condiciones necesarias que garanticen la construcción de las viviendas sujetas a un régimen de protección pública puesto que, si bien en estos momentos el municipio tiene una población de derecho inferior a 10.000 habitantes, se proponen desarrollos cuyo techo poblacional es muy superior. En todos los desarrollos previstos se deberá incluir dicha condición y, en su caso, establecer las determinaciones precisas para garantizar la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública en las condiciones definidas en el artículo 24.3 del TRLOTAU.
 - Se deberá corregir la agrupación de viviendas con protección pública en un único sector, puesto que, según establece el artículo 4.1.c) del TRLOTAU, uno de los criterios de actuación de la ordenación del territorio es la promoción de la cohesión social.

2. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada:

- a). En cuanto a cuestiones relativas a la ordenación urbanística detallada en el suelo urbano y urbanizable:
- Con el objeto de establecer la ordenación detallada de las zonas colindantes con los arroyos a su paso por el suelo urbano o urbanizable se tendrá en cuenta lo establecido en la Disposición Adicional Primera del RSR, debiendo definir claramente la banda de protección de cada arroyo.
 - En el plano de alineaciones se deberán señalar las rasantes y anchuras de las calles correspondientes al suelo urbano, según lo establecido en los artículos 20.3 y 49.3.b) del Reglamento de Planeamiento.
 - La ordenación detallada definida en las áreas de desarrollo, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, deberá resolver adecuadamente la circulación rodada de los viales, no interrumpiéndose bruscamente.
- b). Respecto al régimen de las construcciones y edificaciones que quedan fuera de ordenación:
- Se especificará el régimen de las construcciones preexistentes que queden fuera de ordenación (y su situación en planos) según establece el artículo 24.2.d) del TRLOTAU, indicándose que la aprobación del POM producirá la declaración de fuera de ordenación de dichas construcciones (art. 42 del TRLOTAU). Dichas condiciones deberán quedar perfectamente definidas en el documento de Normas Urbanísticas.
- Si hubiera actuaciones realizadas anteriormente de forma clandestina o ilegal, éstas deberán iniciar su proceso de legalización, pues la innovación del planeamiento no implica su legalización automática (art. 181 del TRLOTAU).
- Las edificaciones adosadas al castillo deberán declararse fuera de ordenación tal y como establece el Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

3. En cuanto a la documentación (Art.30 de la TRLOTAU y art. 40 y ss. del RP):

- Se deberá aportar copia de toda la documentación en formato digital, debiendo contener una copia en formato dwg. a fin de procurar en sede autonómica la debida armonización de los instrumentos urbanísticos de esta naturaleza conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y en el RP.

- Se incluirá en la documentación el estudio hidrológico y de riesgo de avenidas con un periodo de retorno de 500 años, que deberá contener 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 ámbitos afectados la obligación de incorporar los mismos, debidamente informados previamente a la aprobación de los distintos desarrollos.
- Se corregirá en todo el documento los errores existentes respecto a la clasificación y calificación de los terrenos.
- Se debería actualizar la legislación vigente y corregir las referencias a legislación ya derogada.
- Se eliminará de todos los documentos la referencia al POM aprobado inicialmente.
- Todos los documentos que forman parte del POM deberían disponer de un índice de cada documento debidamente paginado.

a) En cuanto a cuestiones relativas a la Memoria:

- Se deberá incorporar al documento la Memoria Informativa con todos los contenidos establecidos en el artículo 41.1 del RP incluido 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.
- La Memoria Justificativa deberá incluir todos los contenidos definidos en el artículo 41.2 del RP.
- Dentro de la Memoria Justificativa se deberá incorporar el estudio de la evolución poblacional indicando expresamente la necesidad de viviendas para los próximos 12 años, justificando la cifra de habitantes previstos en relación con los datos correspondientes a las viviendas considerando que van a estar todas ocupadas estableciendo el ratio poblacional legalmente establecido.

b) En cuanto al documento de Normas Urbanísticas:

- Las Normas Urbanísticas deberán distinguir las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación detallada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.2 del RP teniendo en cuenta que aquellos artículos que recogen determinaciones establecidas por la legislación vigente, y que no son determinaciones propias del POM no deberían señalarse ni como ordenación estructural ni como ordenación detallada. Así mismo todos aquellos artículos que incluyen referencias a cuestiones relacionadas con la ordenación estructural deberán definirse así (edificabilidad, solar ...).
- Las condiciones de vigencia se adecuarán a lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU.
- Las condiciones definidas para las innovaciones del POM se adaptarán a lo establecido en los artículos 39 del TRLOTAU y 121 del RP.
- Deberán definirse claramente todas las actividades sujetas a licencia municipal de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU.
- La clasificación de las obras de edificación y la documentación que deberán contener los distintos proyectos se adecuará a lo establecido en la legislación vigente (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, por la que se aprueba la Ley de la Ordenación de la Edificación, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, ...)
- Las condiciones definidas para las parcelaciones se adecuarán a lo establecido en los artículos 89 y siguientes del TRLOTAU.

- Las parcelaciones y segregaciones en suelo rústico deberán cumplir las condiciones establecidas en los artículos 34 y 35 del RSR.
- Los proyectos de reparcelación deberán contener la documentación legalmente establecida, entre otros documentos deberán figurar los definidos en el artículo 81 y siguientes del R.D. 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (legislación estatal supletoria preconstitucional).
- Los Estudios de Detalle se adecuarán a lo establecido en los artículos 28 del TRLOTAU y 72 y ss. del RP.
- La documentación de los planes parciales se adaptará a lo establecido en los artículo 56 y ss. del RP y al resto de la legislación vigente.
- Dentro de los gastos de urbanización se deberán incluir todos los definidos en el artículo 115 del TRLOTAU.
- Los anteproyectos de urbanización deberán contener toda la documentación legalmente establecida y, como mínimo, la definida en el artículo 110.4.1.b) del TRLOTAU.
- En general, se revisarán las condiciones de edificación descritas en el capítulo 6 para adaptarlas al TRLOTAU y del resto de la legislación vigente:
 - Las clases de suelo definidas se adaptarán a lo establecido en el artículo 44 del TRLOTAU.
 - La definición de Área de Reparto se adecuará a lo establecido en el artículo 70 del TRLOTAU y en la Disposición Preliminar.6.
 - A efectos del cómputo de edificabilidad de las parcelas, computarán todas las plantas construidas sobre rasante, independientemente del destino de las mismas. En las plantas bajo cubierta computarán los espacios cuya altura libre sea superior a 1,5 m. Igualmente los semisótanos que sobresalgan más de 1 m. de las rasantes del terreno computarán a todos los efectos, tal y como establece el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento de desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen de Suelo y ordenación urbana, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio (legislación estatal supletoria preconstitucional).
 - La definición de densidad se adaptará, en su caso, a lo establecido en la Disposición Preliminar.13 del TRLOTAU.
 - Las condiciones de los locales viveros deberán adaptarse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y al resto de la legislación vigente.
 - Los usos se clasificarán de acuerdo con lo establecido en el Anexo I del RP.
 - Deberán definirse claramente las actividades molestas compatibles con el uso residencial
 - ...
- Las modificaciones de la ordenación detallada definida en las distintas unidades de actuación se realizarán de acuerdo con lo establecido en el TRLOTAU. Los estudios de detalle se desarrollarán en los supuestos legalmente establecidos.
- Se corregirán las referencias a Normas puesto que se trata de un Plan de Ordenación Municipal.

- La definición de edificación consolidada se adaptará a lo establecido en la Disposición Preliminar.3.4 del TRLOTAU. Así mismo la definición de unidad de actuación es la establecida en la Disposición Preliminar.7.
- Las ordenanzas definidas, tanto en suelo urbano como en el urbanizable cuya ordenación detallada establece el POM, deberán contar con todos los parámetros urbanísticos citados en el artículo 46.1 del RP.

Dado que las licencias urbanísticas son actos reglados que se otorgan de acuerdo con lo establecido en el planeamiento urbanístico y en la legislación vigente, las condiciones para su obtención han de estar perfectamente definidas y, en caso de establecer distintos grados para una misma ordenanza, deberán identificarse claramente los ámbitos de aplicación tanto en la documentación escrita como gráfica.

- Dado que el POM asume las condiciones de edificación definidas en los planes parciales de Monte Boyal y Calipo-Fado, deberán incluirse sus ordenanzas dentro del capítulo de ordenanzas particulares de cada zona.
- La regularización y legalización de las edificaciones aludidas en la Ordenanza 10 seguirá la tramitación establecida en el Capítulo V del TRLOTAU. Previamente será necesario regularizar las actuaciones urbanizadoras. Se deberán revisar y corregir las condiciones de urbanización definidas en el apartado 6 de dicha ordenanza y adaptarlas a lo establecido en el TRLOTAU.
- Los aprovechamientos definidos en el apartado 10.1.2 se adaptarán a lo establecido en la Disposición Preliminar.3.
- Deberán aportarse las fichas-resumen individualizadas correspondientes a cada Zona de Ordenación Urbanística de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.5 del RP.
- El régimen jurídico del suelo urbanizable se adaptará a lo establecido en los artículos 67 y 68 del TRLOTAU. Los derechos y deberes de los propietarios de los mismos cumplirán lo establecido en el citado texto y en el R.D.L. 2/2008.
- Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán diferenciarse las subcategorías definidas en los artículos 47.2 del TRLOTAU y 4 del RSR.
- Deberán definirse las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población para todo tipo de actividad, no sólo para viviendas, tal y como establecen los artículos 9 y 10 del RSR.
- Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá definirse el régimen de protección de los terrenos que se adscriben a cada categoría y subcategoría e indicar los usos y actividades que están expresamente permitidos de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 así como las condiciones que han de cumplir para su materialización.

En el suelo rústico de reserva deberán definirse los usos prohibidos y los permitidos, de acuerdo con los definidos en el artículo 11 del RSR, indicando las condiciones que han de cumplir para su materialización.

Dichas condiciones deberán adecuarse a lo establecido en el RSR y en la Orden de 31-03-2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

- Así mismo, deberá indicarse la superficie mínima de la unidad mínima de cultivo establecida en la legislación agraria de aplicación y definir los requisitos mínimos que han de cumplir las parcelas en caso de división, segregación o parcelación.

c) En cuanto a las fichas de unidades de actuación y sectores:

- Las fichas urbanísticas deberán contener la representación gráfica del ámbito de actuación completo incluyendo, en su caso, los sistemas generales adscritos o incluidos. Deberán indicar la superficie total del ámbito (la correspondiente al ámbito de la unidad de actuación o sector + la correspondiente a los sistemas generales adscritos o incluidos). Se deberá corregir la denominación de sistema general “vinculado”.
- Las fichas deberán establecer el uso global y los compatibles para cada ámbito, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
- Así mismo, deberán contener el coeficiente de aprovechamiento tipo del área de reparto en el que se integran y establecer las condiciones y requerimientos objetivos que legitiman la incorporación de cada ámbito al proceso de urbanización, así como el orden de prioridades establecido para su desarrollo.
- Igualmente, deberán contener todas las condiciones derivadas de la legislación sectorial vigente que afecten al ámbito de actuación.
- En aquellos ámbitos en los que se prevea un viario perimetral o de borde deberá incluirse éste completo y, en aquellos casos en los que la delimitación se haya hecho a ejes de viario, deberá incluirse la obligación de ejecutar, al menos, la calzada completa sin perjuicio de su repercusión a los propietarios de los terrenos colindantes.
- En las fichas de los desarrollos de uso industrial deberá incluirse la obligación de prever un sistema de depuración previo a los vertidos de las instalaciones a la red municipal, común para la totalidad del sector o individual para cada industria.
- Las fichas de desarrollo de las unidades de actuación definidas en SUNC y de los sectores para los que el POM ha establecido la ordenación detallada deberá contener además:
 - El uso global y pormenorizado estableciendo la edificabilidad correspondiente a cada uso;
 - Las ordenanzas tipológicas;
 - El coeficiente unitario de edificabilidad medido en $m^2c/m^2s.$;
 - Las reservas dotacionales de acuerdo con lo establecido en los artículos 31 del TRLOTAU y 21 y 22 del RP. Las cesiones correspondientes a las unidades de actuación definidas en el artículo 45.3.B) serán las mismas que las establecidas para el suelo urbanizable tal y como indica el artículo 69.1.2.c) del TRLOTAU.

d) En cuanto al Catálogo de Bienes y Espacios PRotegidos:

- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos contendrá toda la documentación establecida en el artículo 70 del RP diferenciando las determinaciones de la ordenación estructural y las de la ordenación detallada tal y como establece el artículo 69 del RP.
- Definirá el estado de conservación de los bienes incluidos así como las mediadas de protección, preservación y mantenimiento estableciendo un nivel de protección integral, parcial o ambiental de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 y 68 del RP.
- Se deberán incluir las modificaciones indicadas en el informe emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión celebrada el día 20 de junio de 2007.

e) En cuanto al Catálogo de suelo residencial público:

- Se deberá aportar el Catálogo de Suelo Residencial Público 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. El Catálogo contendrá la documentación prevista en el artículo 48 del RP.

En caso de inexistencia de suelo residencial público, urbano o urbanizable, deberá aportarse certificado municipal sobre la inexistencia de este tipo de suelo.

f) En cuanto a cuestiones relativas a la documentación gráfica:

- Se deberá incluir en el plano del estado actual del núcleo consolidado las alturas de las edificaciones, el grado de ocupación, edificabilidad, etc, con el fin de determinar el suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable.
- Se deberá aportar el plano de clasificación del suelo en el planeamiento anterior, aún vigente, incorporando las modificaciones legalmente tramitadas y los ámbitos de desarrollo distinguiendo los ya ejecutados de los no ejecutados y, en su caso, el grado de desarrollo.
- Se aportarán planos de información del estado actual de todas las infraestructuras incluyendo la red de alumbrado público, energía eléctrica y telecomunicaciones, en su caso, y de todos los bienes demaniales.
- Se aportarán planos de información que contengan la estructura catastral vigente, la topografía de terreno y los usos, aprovechamientos y vegetación existentes.
- Deberán representarse claramente todas las afecciones derivadas de la legislación sectorial (carreteras, vías pecuarias, cauces públicos, ...).
- Los planos de ordenación se redactarán a las escalas indicadas en el artículo 49 del RP diferenciando las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de las correspondientes a la ordenación detallada. Si se opta por dividir el término municipal en cuadrantes, se deberá aportar un plano general en el que se reflejen los distintos cuadrantes.
- Deberá diferenciarse claramente las distintas clasificaciones del suelo así como sus categorías y subcategorías.
- El plano de ordenación denominado "Sistemas Generales" deberá contener todos los sistemas generales, incluyendo los correspondientes a las distintas infraestructuras, e identificar los sistemas generales existentes (obtenidos y ejecutados) y los propuestos. Se deberá revisar y corregir el sistema viario y calificar como sistema general exclusivamente los terrenos que cumplan las condiciones definidas en la Disposición Preliminar. 11.
- Los planos de ordenación deberán contener la delimitación tanto de los sectores, unidades de actuación y ámbitos de reforma interior como de las áreas de reparto debiendo contener toda la documentación definida en el artículo 49.2 del RP y reflejar la ordenación detallada establecida en el artículo 49.3 del citado reglamento.
- Se aportarán planos de ordenación de todas las infraestructuras legalmente establecidas, incluyendo la red de alumbrado público, energía eléctrica y, en su caso, telecomunicaciones.

4. En cuanto a la tramitación (Arts . 10 y 36 de la TRLOTAU y 134 y 135 del RP):

- En virtud de lo establecido en el artículo 6.1.g) del Decreto 35/2008, de 11-03-2008, por la que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la persona titular de la Dirección general de Urbanismo definirá el momento en que se considera

iniciado el expediente y, tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 2/2009, de 14/05/2009, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo por la que se modifica el TRLOTAU, serán de aplicación las modificaciones introducidas por la citada Ley o, en su caso, el Ayuntamiento deberá pronunciarse respecto a lo establecido en la citada disposición indicando expresamente si se acoge a las modificaciones legislativas introducidas por esta Ley.

Por ello, y tras el debate surgido sobre cuando se considera iniciado el expediente, se elevará a la Dirección General de Urbanismo una consulta para que establezca su criterio en este aspecto.

- El Ayuntamiento deberá tramitar el expediente conforme a lo establecido en los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y 135 y 136 del RP. El expediente deberá contener todos los informes legalmente establecidos conforme a la legislación vigente.
- El documento completo, una vez corregido conforme a las consideraciones establecidas en el presente informe y en las modificaciones introducidas tras la fase de información pública y Concertación Interadministrativa, deberá remitirse debidamente diligenciado de aprobación inicial, **sin perjuicio de las consideraciones que se puedan realizar en la fase de aprobación definitiva.**

3. MIGUEL ESTEBAN. EXPTE. 41/09 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS RECLASIFICACION URBANISTICA EN EL SUR-01, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE MIGUEL ESTEBAN.

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 Miguel Esteban 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:

1. Se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones para la concertación interadministrativa que procedan, en concreto:
 - Informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente, respecto a la adecuación de la Modificación Puntual a la materia de su respectiva competencia sobre la existencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos.
 - Informe de la Dirección General del Agua, para abastecimiento y depuración, y en su caso, informe de la mancomunidad gestora del abastecimiento de agua y saneamiento.
 - Informe del organismo titular de las carreteras CM-3162 y CM-310.
 - Informe de la Delegación de Industria, energía y Medio Ambiente, respecto a la necesidad de someter el expediente a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental.
 - Informe de la Delegación Provincial de Cultura.
 - Informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social, así como de alguna entidad competente en la materia sobre la viabilidad del Proyecto conforme al Código de Accesibilidad.
 - Informe de la Consejería de Educación y Ciencia.
 - Certificado de la compañía eléctrica que dará servicio a la urbanización respecto a la viabilidad de la actuación.
 - Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en relación con la red pública de telecomunicaciones.
 - Certificado del Ayuntamiento que indique la realización del trámite de consulta a municipios colindantes.

2. Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que 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.
3. 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.
4. Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.
5. Se aportará copia diligenciada del anuncio de información pública de la Modificación Puntual en el DOCM y en uno de los periódicos de más difusión en Castilla-La Mancha.
6. 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, así como el número de alegaciones presentadas, en su caso.
7. Se deberá APROBAR INICIALMENTE 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.

En cuanto a la memoria:

1. Se deberá justificar que la edificabilidad prevista por la Modificación Puntual para el ámbito genera una capacidad edificatoria en función de la demanda previsible según plazos y vigencia de la ordenación de las NNSS, así como que se cumple la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 2/2008, de 20 de junio, del Texto Refundido de la ley del Suelo.
2. Se integrará la ordenación del PERI en la memoria de la Modificación Puntual, dado que el objeto de la misma es, además de reclasificar el suelo, establecer y completar la ordenación detallada del ámbito, sin perjuicio de que cuando en su día se trámite el PERI para la ejecución del ámbito, dicho PERI asuma la ordenación establecida por la Modificación Puntual a través de un documento de asunción de la ordenación.
3. Se revisará los parámetros de la ordenación detallada para que se adecuen a la ordenanza establecida por las NNSS para uso residencial en ubicación de periferia de casco.
4. Se revisará y modificará la documentación gráfica aportada, dado que se ha advertido la existencia de algún plano no aprobado u obsoleto que se utiliza como base de la ordenación de las NNSS para refundir la ordenación de la Modificación Puntual (plano nº 3-R de Zonificación del casco urbano).
5. Se incluirá y justificará la superficie destinada a Sistemas Generales debido al aumento de población que se produce, según se indica en el art. 19.5 del Reglamento de Planeamiento.
6. 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.
7. Se aportará como mínimo por duplicado y diligenciado, 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.

4. EL PUENTE DEL ARZOBISPO. EXPTE. 19/09 PL. MODIFICACION PUNTUAL Nº 1 PARA APERTURA DE NUEVO VIAL EN SOLAR SITUADO EN AV. DE TOLEDO S/N, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE EL PUENTE DEL ARZOBISPO.

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 El Puente del Arzobispo 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 la documentación aportada se diferenciará las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
 - En las Ordenanzas Urbanísticas:
 - Según la disposición transitoria segunda del TRLOTAU, “cualquier innovación de los planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley”, por lo que se deberá completar las ordenanzas urbanísticas del ámbito de la Modificación con los parámetros que no se recogen en el vigente planeamiento (aprovechamiento, ocupación, retranqueos, plazas de aparcamientos,...), aportando ficha – resumen, en la que se deberá incluir que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación al régimen de obras públicas ordinarias.
- En cuanto a la tramitación y gestión del expediente.
 - Se someterá el expediente a información pública, por un periodo mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión.
 - Se deberá aportar certificado del resultado del trámite de información pública.
 - Se aportarán dictamen de los municipios colindantes.
 - Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.
 - Con el fin de eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento, el Ayuntamiento deberá justificar suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la esta actuación, según el art. 69.2.2. del TRLOTAU.
 - El Ayuntamiento justificará el cumplimiento del art. 39 del TRLOTAU en cuanto a que está exento del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) por no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año.
- Se continuará con la tramitación según los arts. 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento.

5. VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS. EXPTE. 33/09 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION 1 Y 2 EN EL ENTORNO DE LAS CALLES ALDONZA Y ALCAZAR, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS.

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 Villafranca de los Caballeros 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 detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del ámbito de actuación y su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones.
 - 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:
 - Se deberá aportar documentación refundida con las modificaciones hechas por la Modificación, a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las Normas Subsidiarias que se vea afectada, y que servirá para sustituir dicha documentación
 - Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.
 - 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 administrativa.
 - Por parte del Ayuntamiento, se certificará que la Calle Alcazar se encuentra completamente urbanizada para dar servicios a las dos Unidades, en caso contrario, deberá urbanizarse previamente para que las parcelas adquieran la condición de solares.
 - Se comprueba que el trazado de la calle Aldanza a la que conecta la actuación ha variado con respecto al de las NN.SS. por lo que el Ayuntamiento deberá justificar dicha variación.
 - A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social.
 - Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.
 - 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.
- Se continuará con la tramitación según los arts. 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento.

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

6. OCAÑA. EXPTE. 188/07 PL. ESTUDIO DE DETALLE DE UA-14, PROMOVIDO POR EURO PROMOCIONES MANCHEGAS, S.L.

Tras la exposición del informe por el ponente surge un debate entre el ponente y algunos de los miembros de la Comisión sobre si este Estudio de Detalle era o no la figura de planeamiento adecuada para llevar a cabo la presente actuación, ya que discrepan, respecto a la ordenación propuesta en las Normas Subsidiarias del municipio, si el Estudio de Detalle modificaba el parámetro de la edificabilidad neta en parcela y por lo tanto había un incremento de aprovechamiento lucrativo. A la vista lo anterior, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros ACUERDA

Dejar sobre la Mesa el Estudio de Detalle de la UA-14, para que sea nuevamente estudiado por el Servicio de Planeamiento, o en su caso se eleve la correspondiente consulta a la Dirección General de Urbanismo, en virtud del artículo 6 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.

7. OLIAS DEL REY. EXPTE 307/06 PL. ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA 3 DEL SECTOR 32, PROMOVIDO POR LLAVE DEL AÑO, S.L.

A la vista del informe del ponente y ante la discrepancia surgida entre los miembros de la Comisión sobre si el cambio de tipología que propone el presente Estudio de Detalle supone una modificación de los parámetros establecidos en el planeamiento municipal. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros ACUERDA

Dejar sobre la mesa el Estudio de Detalle de la manzana 3 del Sector 32 para que sea nuevamente estudiado por el Servicio de planeamiento, o en su caso, se eleve consulta a la Dirección General de Urbanismo, en virtud del artículo 6 del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos de Ordenación Territorial y Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

8. NAVAMORCUENDE. EXPTE 226/06 PL. ESTUDIO DE DETALLE PARA LA DEFINICION DE ALINEACIONES EN LAS CALLES CHORILLO Y LARIOS, PROMOVIDO POR PROMOCIONES URBANISTICAS LAZARO, S.L.U.

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 **DESFAVORABLE de carácter VINCULANTE** del Estudio de Detalle para la definición de alineaciones en las calles Chorillo y Larios, promovido por Promociones Urbanísticas Lázaro, S.L.U., en base a las siguientes consideraciones:

- La disposición de volúmenes que se pretende aumenta el aprovechamiento urbanístico de las parcelas nº 5, nº 6, nº7, nº 10, nº 11 y nº 12, puesto que en dichas parcelas se ordena la edificabilidad sin considerar que la ocupación supera el 50% admitido por la ordenanza, en concreto y para los casos mas evidentes, la ocupación de la parcela nº 11 es prácticamente del 90% de la superficie total asignada, al igual que la ocupación de la parcela nº 6, que incluso parece superar el 95% de ocupación.
- La densidad que resultaría del ámbito es superior a la admitida por la ordenanza.
- No se justifica la ordenación de un elemento singular incluido en el ámbito, que pudiera ser susceptible de algún tipo de protección, como es el pilón que queda totalmente adosado a una de las parcelas.
- Puesto que se lleva a cabo una innovación de las NNSS respecto a las determinaciones de la ordenación detallada, en lo relativo a la densidad y ocupación, 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.

9. ARCICOLLAR. EXPTE 197/05 PL. ESTUDIO DE DETALLE EN SOLAR DE LA PLAZA DE LA SOBERANIA NACIONAL, PLAZA DEL CAÑO Y PASEO DEL CAÑO, PROMOVIDO POR GESVIAL, 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 **DESFAVORABLE de carácter VINCULANTE** del Estudio de Detalle en solar de la Plaza de la Soberanía Nacional, Plaza del Caño y Paseo del Caño, promovido por Gesvial, S.A., en base a las siguientes consideraciones:

- Según el artículo 24 de las NN.SS. la edificabilidad máxima sobre la superficie total comprendida en el Estudio de Detalle será de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Este Estudio de Detalle la fija la edificabilidad máxima en $0,86 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo que se produce un aumento de aprovechamiento lucrativo
- El punto 4.2 de las Ordenanzas de la Edificación de las NN.SS. fija la parcela mínima en los Estudios de Detalle será de 250 m², comprobando que las superficies de todas las parcelas del Estudio son inferiores a este parámetro.
- El Estudio de Detalle crea un vial nuevo no definido en las Normas.
- El objeto del Estudio de Detalle es la apertura de un vial público y la ordenación de volúmenes para la construcción de 43 viviendas unifamiliares adosadas y por lo tanto se trata de una actuación urbanizadora que se debe desarrollar con el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

10. ALCABÓN. EXPTE 1/07 PL. ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR SITO EN LA C/ GUADALUPE, PROMOVIDO POR PROMOCIONES JUNICASA, 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 **DESFAVORABLE de carácter VINCULANTE** del Estudio de Detalle del solar sito en la calle Guadalupe, promovido por Promociones Junicasa, S.L., en base a las siguientes consideraciones:

- El ámbito no ha sido definido por las NNSS, pero dado que comprende un ámbito mayor al de la manzana completa, se puede concluir que dicho ámbito se corresponde con una Unidad de Actuación, por lo que el Estudio de Detalle no es la figura adecuada para la actuación que se pretende.

- Las NNSS indican que para el desarrollo de las Unidades de Actuación será necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle, o PERI, si existe creación o modificación de nuevos viales. Dado que se crea un nuevo vial, modificando el trazado previsto en inicio, las propias NNSS ya establecen que el instrumento adecuado para este desarrollo es un PERI. Por otra parte, y respecto a las obligaciones de los propietarios de terrenos, en el punto 1.3 de las mencionadas normas, se indica que se obligará a la elaboración de Estudios de Detalle (en los cuales también se fijarán las áreas de cesión del 15% de suelo al Ayuntamiento), o PERI, y por tanto la fijación de cesiones.
- La disposición de volúmenes que se pretende aumenta el aprovechamiento urbanístico de las parcelas originarias, aunque este aspecto no se constata en la memoria dado que no se justifica la edificabilidad obtenida con la nueva ordenación frente a la permitida en aplicación de la ordenanza. .
- Puesto que se lleva a cabo una innovación de las NNSS respecto a las determinaciones de la ordenación detallada, en lo relativo a aprovechamiento, viales y cesiones, 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.

11. LOMINCHAR, EXPTE 34/09 PL. ESTUDIO DE DETALLE EN LA CALLE PALOMEQUE Nº 72, PROMOVIDO POR ROCIO CARRASCO RUBIO.

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:

- Se deberá hacer constar en el apartado 5: “Justificación de a conveniencia y adecuación de la solución adoptada a las determinaciones de las NN.SS,” de la memoria del E.D, a título justificativo, que sus determinaciones obligan a la constitución de un régimen de propiedad horizontal de cada una de las fincas sobre la totalidad de la parcela, mediante la atribución a cada una de las fincas de una cuota de participación en pro-indiviso sobre el vial interior privado.
- En relación con la reserva el 10% de suelo para equipamiento de cesión gratuita al Ayuntamiento que se recoge en las “Condiciones de desarrollo” de la ordenanza de aplicación de las NN.SS. por actuaciones por PERI o Estudio de Detalle, se aportará al expediente:
 - Copia del Requerimiento del Ayuntamiento sobre esta cesión y escrito de contestación al mismo.
 - Acuerdo del Ayuntamiento de exigir o no la misma.
- Se aportará certificado municipal del resultado de la información pública.

Previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle por el Ayuntamiento Pleno deberá subsanarse el expediente según las consideraciones del presente informe.

Tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle 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 Estudio de Detalle, debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva.

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 111 del TRLOTAU:

12. OROPESA Y CORCHUELA. EXPTE. 017/09 PL PROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL SAU 15-17 DE LAS NN.SS., PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE OROPESA Y CORCHUELA.

De acuerdo con el informe y la exposición 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** emitir:

INFORME en el que se hace referencia a las siguientes consideraciones:

En relación al alcance del preceptivo informe que ha de emitirse por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras, tal y como indica el artículo 122.1 del TRLOTAU, éste deberá pronunciarse sobre la adecuación del Proyecto a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, entendiéndose como tal la ordenación contenida en la propia alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora, por lo que únicamente se ha comprobado que el Proyecto de Urbanización no modifica la ordenación estructural y detallada establecida en el instrumento de planeamiento (PLAN PARCIAL), que ha sido informado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda con el día 09 de mayo de 2007, y ha sido aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, el día 25 de enero de 2008.

Dado que los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes, corresponderá a los servicios técnicos municipales, o, en su caso, a quien corresponda la asistencia técnica a los municipios, la emisión del informe de los aspectos técnicos del Proyecto de Urbanización.

Previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización se deberán obtener los informes y/o autorizaciones de los organismos y administraciones que proceda.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta que se tienen que incluir todas las obras públicas complementarias que se precisen para conectar e integrar adecuadamente la urbanización de los Sectores 15 y 17 con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes así como, en su caso, las de suplemento de éstas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables, según el artículo 110.2 del TRLOTAU.

Una vez aprobado definitivamente deberá remitirse certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno y un ejemplar diligenciado del proyecto, con el fin de concluir el expediente.

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

13. VILLAMINAYA. EXPTE. 45/09 PL PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LOS SECTORES S-9 Y S-9B, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLAMINAYA.

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:

- Se aportará copia diligenciada del anuncio de información pública del PAU 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, así como el número de alegaciones presentadas, en su caso.
- Se aportará certificado de aprobación de la propuesta de desarrollo por Gestión Directa.
- Se aportará justificante de haber realizado el trámite de aviso 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 deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones para la concertación interadministrativa que procedan, en concreto:
 - Informe del organismo titular de la carretera y variante TO-2123.
 - Informe de Agricultura en relación con la afección al trazado de la vía pecuaria “Cordel de las Carretas”.
 - Informe de la Delegación Provincial de Cultura.
 - Informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social, así como de alguna entidad competente en la materia sobre la viabilidad del Proyecto y su conformidad con la ley y el Código de Accesibilidad.
 - Certificado de la compañía eléctrica que dará servicio a la urbanización respecto la viabilidad de la actuación.
 - Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en relación con la red pública de telecomunicaciones.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que 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.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua a la nueva actuación no irá en perjuicio de la calidad y servicio de abastecimiento al resto del municipio.
- Deberá someterse el proyecto de urbanización, así como todos los proyectos que se deriven del desarrollo del PAU, a determinación de la necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Grupo 7, apartado a), del Anexo 2 del Texto refundido de la ley 1/2008, de 11 de enero, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.
- Se deberá completar la relación de compromisos adquiridos por el Ayuntamiento, en relación con la ejecución del PAU, justificando disponibilidad de terrenos, acuerdos ya alcanzados y disposiciones relativas al modo de retribución del agente urbanizador, así como indicación de todas las cesiones, incluida la correspondiente al 10% de aprovechamiento lucrativo.
- Se deberá completar la proposición jurídico-económica, aportando la estimación completa de los gastos de urbanización, según se estipula en el art. 115 del TRLOTAU.
- Se deberá completar la proposición jurídico-económica, aportando la proporción o parte de solares resultantes de la actuación, al preveer el pago en terrenos edificables, así como la incidencia económica estimada en términos de valoración de los terrenos que se adjudiquen al urbanizador.
- 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 alternativa técnica:

- Se deberá definir y justificar el aprovechamiento tipo para el Sector, según lo contempla el TRLOTAU, es decir, referido a los aprovechamientos lucrativos.
- Se deberá justificar que se resuelven convenientemente las conexiones con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, de acuerdo con el

artículo 110.2.a) del TRLOTAU, reflejando claramente en la documentación gráfica los puntos de conexión de las redes del Sector con todas las redes municipales.

- Se deberá revisar y modificar la memoria en todas sus referencias a la implantación del uso residencial en el sector, dado que este uso no es compatible con la actuación (ver por ejemplo cuadro de la pag. 37, casilla uso: “área residencial destinada a vivienda y usos compatibles”, o la pag. 46: ...”planos de zonificación como uso residencial”).
- Se deberá completar la ordenanza industrial con los parámetros que definan condiciones de parcela mínima, ocupación, posición y volumen, e incluir la obligación de disponer plazas de aparcamiento que hagan efectiva la justificación del cumplimiento del estándar de aparcamiento, tanto de carácter público, como en interior de parcela previsto en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre).
- Se deberá justificar que se cumple con el art. 24.1, en cuanto a la posibilidad de inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro como mínimo dentro de todas las zonas verdes, en concreto, dentro de la zona verde 2.
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha y del Código de Accesibilidad en cuanto a la formación de vados junto a pasos de peatones y en cuanto a la cantidad y dimensiones de las plazas de aparcamiento accesibles.
- Se deberá incluir en Proyecto relación de precios descompuestos en cumplimiento de los artículos 110.4.1.b)1) y 115.1.d) de la LOTAU.
- Se deberá incluir en el Proyecto de Urbanización el Estudio de Seguridad y Salud, o básico, según proceda, y el plano de ajardinamiento, amueblamiento e iluminación de las zonas verdes.
- Se aportará e incluirá el proyecto de soterramiento de la línea eléctrica de media tensión, teniendo en cuenta que su trazado no deberá crear servidumbres en las zonas verdes.

Si en el proceso de subsanación del Plan Parcial, su documentación gráfica o memoria según las consideraciones expuestas y los informes que se obtengan, en concreto del organismo competente en vías pecuarias, fuera necesario realizar modificaciones en su ordenación estructural, el Plan Parcial deberá remitirse para la emisión de nuevo informe por la Comisión. Todo ello a la vista de la puntualización recogida en el levantamiento de suspensión de fecha 27 de junio de 2008 en relación con estos sectores.

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.

14. ORGAZ. EXPTE. 40/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL NUEVO SECTOR "POZO DE LAS NIEVES", PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES MAXIMO ZARZA, 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, 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:

8. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, en concreto:
 - Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, respecto a la adecuación del PAU a la materia de su respectiva competencia: zonas de protección del río Algodor, existencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos, autorización de paso sobre dicho río para la construcción del puente previsto y autorización del vertido.
 - Informe del organismo titular de la carretera N-401 y CM-402.
 - Certificado de la compañía eléctrica que dará servicio a la urbanización respecto la viabilidad de la actuación.
 - Informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social, así como de alguna entidad competente en la materia sobre la viabilidad del Proyecto conforme al Código de Accesibilidad.
 - Informe de la Consejería de Educación y Ciencia.
 - Informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en relación con la red pública de telecomunicaciones.
9. Se deberá aportar certificado de la consulta previa, según se dispone en el punto 7 del art. 64 del TRLOTAU.
10. Se deberá obtener informe favorable del órgano competente de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la adecuación a las conclusiones de la Evaluación Ambiental Preliminar, así como informe sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización a la Evaluación de Impacto Ambiental.
11. Se deberá incluir en el Convenio Urbanístico la obligación, por parte del urbanizador, de hacer todas las cesiones que marca el TRLOTAU según se refleja en el Plan Parcial. En concreto, para la cesión del suelo que materialice el 10% del aprovechamiento lucrativo se deberá concretar la cantidad de terreno que se cede para tal fin, que se destinará a la construcción de VPP y en caso de hacerse en dinero, se acompañará al convenio a firmar, el anexo mencionado en el artículo 11.4 del TRLOTAU.
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).

En cuanto a la alternativa técnica:

8. Se deberá justificar la delimitación de la actuación, en su límite sur, en referencia al art. 28.2 del Reglamento de Planeamiento, para que dicha delimitación no responda al exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o de carácter administrativo.
9. Se deberá establecer la densidad máxima de vivienda del sector y aprovechamiento tipo en referencia a lo establecido en el art. 19.4 del Reglamento de Planeamiento.
10. Se completará la documentación gráfica del Plan Parcial con los planos de ordenación según se establece en el art. 95.2 b) del RP. En concreto se deberá aportar planos que

completan la definición de la red viaria, señalando al menos las rasantes en los puntos de cruce y cambios de dirección, garantizando la circulación rodada en todos los puntos del trazado.

11. Se aportarán las Normas Urbanísticas reguladoras de la ordenación del Sector, en referencia al art. 47 del Reglamento de Planeamiento, así como memoria informativa y justificativa del Plan Parcial, en referencia al art. 59 del mismo.
12. Se completará el Proyecto de Urbanización:
 - Con definición en la memoria de las obras de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano.
 - Con inclusión de iluminación en el interior de zonas verdes.
 - Con inclusión del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda.
 - Con definición de la ubicación de los contenedores de residuos urbanos, según se establece en el Decreto 70/1990, de 25 de Mayo, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Castilla-La Mancha.
 - Con inclusión del sistema separativo de red de saneamiento.

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. CAZALEGAS. EXPTE. 149/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN SUELO RUSTICO DE RESERVA SECTOR HERVAOR, PROMOVIDO POR HERVAOR 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:**
 - El Ayuntamiento deberá reconsiderar la delimitación del Sector, puesto que según art. 28 del RP, la delimitación geométrica de los sectores de Suelo Urbanizable responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitivos, como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia, 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. En este caso concreto, al sur de la actuación se está dejando una bolsa de suelo rústico entre la zona verde del sector y la zona verde de las NN.SS. que se debería incluir en el ámbito.

- Se deberá fijar para el sector el aprovechamiento tipo, según lo contempla la TRLOTAU, es decir, referido a los aprovechamientos lucrativos. También se fijará la densidad máxima de vivienda.
- Se deberá hacer cesión de terrenos para Sistemas Generales de Espacios Libres debido a la modificación de la ordenación estructural por el aumento de población sobre lo previsto en las Normas Subsidiarias que se produce con la reclasificación (art. 19.5 del Reglamento de Planeamiento). Esta cesión se puede compensar con la zona verde de las NN.SS. que se deja en la ordenación del Sector, a ser ésta de mayor superficie que la necesaria para el Sistema General.
- Se resolverán el cambio de sentido de la circulación viaria en los encuentros de los viales con el suelo rústico.
- 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. Para el vertido de la red de aguas pluviales se obtendrá la correspondiente autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- El Proyecto de urbanización contemplará los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos según ratio del Plan de residuos urbanos de Castilla-La Mancha.
- Se aportarán cuadros de precios descompuestos según el art. 101 del Reglamento de Planeamiento.
- 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, dimensión y número de plazas de aparcamientos accesibles, ubicándolas gráficamente. Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 del Código de Accesibilidad.
- Se deberá dotar de red de riego, de alumbrado público y de acometida a la red de saneamiento a todas las parcelas de zonas verdes.
- **En cuanto al expediente administrativo:**
 - A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social.
 - Se deberá obtener informe de la Delegación 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
 - 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 de actuación según el art 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

- Se aportará certificado del Ayuntamiento de que no ha habido alegaciones posteriores a la apertura de pliegos.
- Deberá certificarse, justificadamente por el Ayuntamiento, con informe técnico, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual el de la nueva actuación, así como que la red de abastecimiento de agua tiene sección, caudal y presión adecuados para dar servicio a esta nueva actuación.
- En relación con los tendidos eléctricos existentes en la zona sur del ámbito, se deberá recabar informe de la Delegación de Industria, Energía y Medio Ambiente, respecto a las posibles afecciones
- 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.
- Se deberá incluir en el Convenio el plazo de inicio de la ejecución de las obras de urbanización, que será dentro del primer año de vigencia según el art. 110.3.b del TRLOTAU.
- Se deberá completar con los gastos de conservación establecidos en el artículo 115 del TRLOTAU.
- Se obtendrá el informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo por la modificación de la zonificación que afecta a las zonas verdes, según los artículos 39.3 del TRLOTAU y 54.9.e) de la Ley 7/1997 del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla la Mancha. (también el 120.5 del RP).
- 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).

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. SONSECA. EXPTE. 136/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL NUEVO SECTOR PPM-3, PROMOVIDO POR SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS "PEÑAMIEL III".

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:**

- Respecto a la delimitación del Sector, se excluirán del mismo los terrenos de la Zona de Espacios Libres Sistema General EL.2 por encontrarse estos terrenos aislados del resto del Sector por la Cañada Real "Las Merinas", ya que según el art.28 del Reglamento de Planeamiento los sectores serán continuos, salvo en los relativos a los sistemas generales que tengan adscritos.
- Según el art. 110 del TRLOTAU uno de los objetivos de los Programas de Actuaciones Urbanizadora es conectar e integrar adecuadamente a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, por lo que se deberá justificar que con el acceso por la calle Toledo es suficiente para la totalidad del sector para dar viabilidad a la circulación de entrada y salida del sector, puesto que es la única vía de acceso que realmente existente en la actualidad, por depender las conexiones de los demás viales previstos, de futuros desarrollos urbanísticos,
- Se deberán completar todas las calles limítrofes del sector independientemente de los límites y de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de los terrenos colindantes, por lo tanto se ejecutará completo el vial "calle de Ronda"
- Se resolverán el cambio de sentido de la circulación viaria en los encuentro de los viales con el suelo rústico.
- 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
- Los contenedores de residuos urbanos se ubicaran de tal forma que no afecten a la circulación viaria y disminuyan las plazas de aparcamientos.
- 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, dimensión y número de plazas de aparcamientos accesibles, que deberán ser proporcional al número real de plazas de aparcamientos del Plan Parcial, ubicándolas gráficamente Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 del Código de Accesibilidad.
- Se aportará ficha-resumen del ámbito de ordenación que deberá figurar como anexo de la memoria del Plan Parcial según art. 59.2.g).
- En Ordenanzas se deberá incluir la previsión de plazas de aparcamiento dentro de la parcela edificable según el art. 22 de Reglamento de Planeamiento.

- Toda edificación en superficie debe computar edificabilidad por tener un uso lucrativo, por lo que se deberá eliminar de las ordenanzas toda referencia a que no computen 20 m² destinados a garaje y 8 m² destinados a trastero.
- **En cuanto al expediente administrativo y de gestión:**
 - Antes de la aprobación se deberá aportar los siguientes informes:
 - Mancomunidad de Aguas del Río Algodor respecto al abastecimiento de agua potable
 - Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social respecto a la accesibilidad
 - Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberán entrar en funcionamiento los sistemas de depuración proyectados.
 - Deberá certificarse, justificadamente por el Ayuntamiento, con informe técnico, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual el de la nueva actuación, así como que la red de abastecimiento de agua tiene sección, caudal y presión adecuados para dar servicio a esta nueva actuación.
 - 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 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).

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:

17-CASTILLO DE BAYUELA. EXPTE. 003/09 SNU. VIVIENDA UNIFAMILIAR, PROMOVIDO POR JOAQUÍN MATA ATANCE.

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 **JOAQUÍN MATA ATANCE** para la construcción de **VIVIENDA ASOCIADA A EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA**, en finca de superficie total de **206.943m²**, con una superficie ocupada de **260m²** y construida de **380.44m²**, localizada en el municipio de **CASTILLO DE BAYUELA, Parcela 83 y 86 del Polígono 7**, por incumplimiento del Art. 54.4 del TRLOTAU (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), por no estar expresamente permitido por el planeamiento y la legislación sectorial aplicable el uso vivienda, en el suelo en el que se ubica, 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".

18-HUERTA DE VALDECARÁBANOS. EXPTE. 019/09 SNU. ALMAZARA Y BODEGA, PROMOVIDO POR SAT EL CASAR.

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 **SAT EL CASAR** para la construcción de **ALMAZARA Y BODEGA**, en finca de superficie total de **20.710m²**, localizada en el municipio de **HUERTA DE VALDECARÁBANOS**, Polígono 503, parcela 38 y 39, con una superficie ocupada de **900m²** y construida de **945m²**, por no estar las actividades para las que se pide calificación expresamente permitidas en el planeamiento vigente (NNSS), en aplicación del Art. 54.4 del TRLOTAU, al estar ubicado el Proyecto dentro del Lugar de Importancia Comunitaria: LIC-ES4250009, "Yesares del Valle del Tajo", "Zona Sensible" de la Red Natura 2000 y la Red Regional de Áreas Protegidas, (según el Art. 54.b de la Ley de Conservación de la Naturaleza de Castilla la Mancha, Ley 9/1999 de 26 de mayo), y por tanto, adscrito a la categoría de Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Natural, en virtud de lo establecido en el Art. 5.1.b del Reglamento de Suelo Rústico.

19-ALBARREAL DE TAJO. EXPTE. 030/09 SNU. CANTERA Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS Y GRAVAS, PROMOVIDO POR DADELOS ALLIVES, 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 **DADELOS ALLIVES, S.L.** para la instalación de **CANTERA Y PLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS Y GRAVAS**, en finca de superficie total de **677.817m²**, localizada en el municipio de **ALBARREAL DE TAJO, Polígono 10, parcela 14**, por estar las actividades solicitadas expresamente prohibidas en el Plan de Ordenación Municipal de Albarreal de Tajo, Capítulo IX, "Normativa de Suelo Rústico", Apartado "Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección".

Ruegos y preguntas

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA CPOTU

FELIX ORTEGA FERNANDEZ



LA SECRETARIA DE LA CPOTU

TERESA ESTEBAN PERONA

