Acta 2/2006
Página 1 de 18

ASISTENTES

PRESIDENTE:

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

VICEPRESIDENTE

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

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental.
Representado por D. Gerardo Morales Carrión, Jefe del Servicio de Evaluación Ambiental.

- Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio y Museos.
Representado por D. Antonio Palomino Pacheco, Jefe del Servicio de Patrimonio Monumental.

- Ilmo. Sr. Director General de Promoción Empresarial y Comercio.
Representado por D. Manuel Ramón Fernández - Torrecilla, Jefe del Servicio de Planificación Industrial.

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

- Ilma. Sra. Secretaria General Técnica de la Consejería de Educación y Ciencia.
Representada por D. Fernando Pérez González, Jefe del Servicio de Proyectos.

- Ilmo. Sr. Director General de Mercados Agroalimentarios.
D. Federico López Navarro.

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

- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla - La Mancha.
D. Ismael Belmonte Gómez.

- Vocal designado en representación de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla - La Mancha.
D. Félix Abánades López.

- Vocales designados como expertos en urbanismo:
D. Tomás Marín Rubio y D. Serapio Cabañas Páez.

- Dª Amparo Sánchez Casanova, Jefa del Servicio de Normativa y Calidad de la Edificación.

PONENCIAS:

- Dª Virginia Cavia Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal.

SECRETARIA:

- Dª Mª Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Sección del Suelo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y treinta y cinco minutos del día **25 de mayo de 2006**, se reúne la Comisión Regional de Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el acuerdo adoptado por esta Comisión Regional de Urbanismo el día 11 de diciembre de 2002, el Vicepresidente, D. Santiago García Aranda, actuando en sustitución del Presidente durante los primeros minutos, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.

ORDEN DEL DÍA

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 13 de enero de 2006.

2. Modificación Puntual Nº 4 del Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

3. Plan Especial "Parque Científico y Tecnológico y Jardín Botánico" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

4. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. "Riachuelos I y III". Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

5. Modificación Puntual nº 23, de ordenación detallada, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

6. Modificación Puntual nº 24, de ordenación detallada, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

7. Modificación Puntual del Plan de Ordenación Urbana de Guadalajara "Ciudad del Transporte" (Términos Municipales de Guadalajara y Marchamalo). Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

8. Modificación Puntual nº 32 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).

9. Modificación Puntual nº 21, de ordenación estructural, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).

10. Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de la Unidad Urbanística nº 30 "Carrasco", del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. Informe según el artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 del Reglamento de Planeamiento).

11. Modificación Puntual para la ampliación del Polígono P-29 y recalificación de zona verde de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

12. Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

13. Modificación Puntual del Plan Parcial del SAU-11 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

14. Calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección para la construcción de nave agrícola en el Paraje "Partida de Lezuza", polígono 66, parcela 195, de Albacete. Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).

15. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 4 y 5 del Plan de Ordenación Municipal de La Torre de Esteban Hambrán (Toledo). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

16. Ruegos y preguntas.

* * *

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 13 de enero de 2006.

Se da por leída el Acta 1/2006 correspondiente a la sesión celebrada el día 13 de enero de 2006, cuyos ejemplares fueron enviados con fecha 1 de febrero de 2006, por correo ordinario, a cada uno de los miembros de la Comisión, junto con los anexos.

Se aprueba dicha acta por unanimidad de los miembros presentes.

2. Modificación Puntual Nº 4 del Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 10:36 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, explicando el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, en el que se realiza una serie de observaciones que deberán tenerse en cuenta en el referido Plan Especial antes de la aprobación inicial.

La Modificación Puntual nº 4 del Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces tiene por objeto modificar la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca y del PEOMPCAH, dividiéndose en cinco actuaciones diferenciadas, tres de ellas afectan a inmuebles (Ronda de Julián Romero, 6, Calle del Trabuco, 13 y camino de las Angustias, s/n) y las otras dos a espacios libres públicos (Tiradores bajos D11 y bajada de las Angustias).

Al finalizar la exposición, la ponente propone a la Comisión que en el informe que emita se recojan las consideraciones expuestas. Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

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

"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, el artículo 135.2, letra b) del Reglamento de Planeamiento y el artículo 7.1, letra e), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, de Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, INFORMAR la Modificación Puntual nº 4 del Plan Especial del Casco Antiguo de Cuenca y sus Hoces, realizando las siguientes observaciones:

1º No se realizan consideraciones sobre el primer punto de la modificación, relativo al inmueble situado en la Ronda de Julián Romero, 6, ya que el Ayuntamiento lo ha retirado del expediente por acuerdo del Pleno en sesión celebrada el día 4 de abril de 2006, al estimar parcialmente las alegaciones presentadas, por lo que se deberá retirar de la documentación toda referencia a este punto de la modificación.

2º En la información pública reflejada en el DOCM y en el periódico, no se hace referencia a las modificaciones 4-D y 4-E. Por otro lado, la información pública se realizó por un periodo de 20 días, correspondiendo 1 mes ya que la tramitación que procede por el Plan que se modifica estructuralmente es la establecida en los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento, por lo que se deberá someter nuevamente el expediente a información pública.

3º En el cómputo global de espacios libres se observa que lo que se produce es una disminución de los mismos, si bien de uso privado. Los suelos de cesión que deberían establecerse por el incremento de aprovechamiento sumados a los 294,8 m² que se reduce la superficie de espacio libre por aumentarse la ocupación de la edificación, suma el total de espacios libres que se reducen del cómputo global, es

decir, la superficie total de espacios libres queda disminuida en la superficie correspondiente a las cesiones más el incremento de ocupación.

Si bien se incrementa el espacio libre público este hecho, la reducción de espacios libres en el cómputo global, es contradictorio con la justificación que aporta el Ayuntamiento para las modificaciones 4-D y 4-E, de cambio de titularidad de espacios públicos a privados, que se basa en que se mantiene el carácter del suelo, de espacio libre no edificable, independientemente de la titularidad.

4º Por otro lado, el que los espacios libres calificados por el planeamiento como públicos no se hayan obtenido por el Ayuntamiento y se encuentren vallados, no justifica el cambio de titularidad propuesto ya que no se entienden cuáles son las mejoras para el bienestar de la población. Sobre estos puntos, el D y E de la modificación, hay que indicar además que no se plantea ninguna compensación ni deber de los propietarios, ya que el convenio que da lugar a la tramitación del expediente plantea una cesión de 2.000 m² por el incremento de aprovechamiento en una edificación y con un objeto concreto, el expresado en el punto C de la Modificación, no tomando en ningún momento en consideración estas nuevas modificaciones.

5º Se debe justificar que la edificabilidad no supera los 10.000 m² residenciales por ha, según los artículos 31.1 del TRLOTAU y 21.1 del Reglamento de Planeamiento.

6º El Ayuntamiento en la Modificación reconoce el régimen como suelo urbano no consolidado por incremento de aprovechamiento en los casos A, B y C. Por tanto el régimen que corresponde a cada uno de los beneficiarios del incremento de aprovechamiento es el establecido en el artículo 69.1.2.b), teniendo que cumplir los deberes que establece la Ley bien delimitando una unidad de actuación, bien aplicando la técnica de transferencias de aprovechamiento urbanístico, debiéndose reflejar los deberes de cada uno en la modificación.

7º En este sentido también se justifica la compensación de cambios de titularidad por la cesión que se carga a los propietarios de la modificación C, por lo que deberá realizarse un reparto justo de beneficios y cargas.

8º En cuanto a las obras a realizar en la escalinata y camino de acceso al inmueble en el camino de las Angustias, se deberá reflejar en los planos y la documentación que corresponda la solución final propuesta que deberá obtener informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

9º La innovación deberá contener la documentación establecida en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento.
En este sentido cabe señalar que no se aporta documentación gráfica adecuada. Tampoco consta plano de la finca en el que se especifique la superficie de cesión y la de reserva con opción de compra.
Respecto a la documentación aportada referida a la Modificación 4-B. que se desarrolla en la Calle Trabuco nº 13, cabe señalar que los estados "actual" y "modificado" de los alzados reflejan la misma situación de la edificación, no observándose cambio alguno entre los dos documentos.

Por último, respecto de la innovación de zonas verdes, se propone posponer la emisión del informe al que hacen referencia los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento hasta que el Ayuntamiento subsane y complete el expediente, así como los trámites correspondientes, y remita el mismo interesando su aprobación definitiva."

3. Plan Especial "Parque Científico y Tecnológico y Jardín Botánico" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

A las 10:47 h, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta procede a exponer el punto 3 del orden del día, haciendo un breve resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico, formulando la correspondiente propuesta.

El Plan Especial "Parque Científico y Tecnológico y Jardín Botánico" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete tiene por objeto ubicar un Parque Científico y Tecnológico para crear un espacio donde se fomente la investigación y un Jardín Botánico como vivero de investigación y desarrollo, ligados a la Universidad. Dicho plan modifica determinaciones de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete y contiene innovación de los espacios libres calificados en el mismo al modificar la ubicación prevista.

Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

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

"INFORMAR FAVORABLEMENTE la ordenación propuesta en el Plan Especial "Parque Científico y Tecnológico y Jardín Botánico" del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU, el artículo 135.2, letra b) del Reglamento de Planeamiento, para que el Ayuntamiento continúe su tramitación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del TRLOTAU y 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento.

Una vez completado el expediente administrativo y el técnico junto con la documentación refundida, en la que deberán constar las fichas de las nuevas unidades de actuación y/o de los sistemas generales correspondientes, así como el plano 2, hojas 9 y 10, el plano 4, hoja H-12 y el plano 5, hoja H-12), y aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, la Comisión Regional de Urbanismo deberá emitir informe previo a la aprobación definitiva, según el artículo 136.3 del Reglamento de Planeamiento, así como el 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a la modificación de zonas verdes, remitiéndose a su vez al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha."

4. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, "Riachuelos I y III". Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 10:50 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta pasa a explicar el siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una referencia a su tramitación y al informe técnico que se incorpora al acta como Anexo, formulando la correspondiente propuesta.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, "Riachuelos I y III" tiene por objeto variar la clasificación de los terrenos afectados de la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección a la de suelo rústico de reserva, a fin de incluirlos, posteriormente, en el ámbito de un Programa de Actuación Urbanizadora que regularice los asentamientos irregulares de viviendas conocidos como "RIACHUELOS I y RIACHUELOS III", señalados en el PGOU vigente como áreas de planeamiento remitido del suelo urbano no consolidado, números respectivos 9 y 10, completando así la urbanización parcial que poseen ya dichos ámbitos en cuanto a infraestructuras, y consiguiendo para el uso y dominio público las dotaciones de sistemas locales que marca la vigente Normativa Urbanística.

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

> **"INFORMAR que no cabe tramitar una modificación para clasificar como suelo rústico no urbanizable de reserva un suelo rústico no urbanizable de especial protección, cuando la justificación se basa en posibilitar el desarrollo urbanístico del mismo, de acuerdo con el artículo 47.1.d) del TRLOTAU.**
>
> **En el caso de que se modifique el Plan deberá establecerse la clasificación del suelo como urbano o urbanizable, según proceda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 del TRLOTAU, debiendo fijar, como mínimo, el resto de determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el artículo 24.1 del TRLOTAU y en el 19 del Reglamento de Planeamiento.**
>
> **En la tramitación de la modificación se deberán solicitar los informes previstos en los artículos 36 del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento y en la legislación sectorial, así como la Evaluación Ambiental Preliminar de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural."**

5. Modificación Puntual nº 23, de ordenación detallada, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

A las 10:54 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta interviene de nuevo para exponer el siguiente asunto del orden del día de la sesión, haciendo un breve resumen del mismo, de su tramitación y del informe técnico, en el que se realizan una serie de observaciones que deberán tenerse en cuenta en la referida modificación.

El expediente tiene por objeto modificar la ordenación detallada del planeamiento vigente, en concreto, la determinación de usos pormenorizados compatibles con el uso dotacional de equipamiento, debido a la ausencia de regulación al respecto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Al finalizar la exposición, la ponente propone a la Comisión que en el informe que emita se recojan las consideraciones expuestas. Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

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

"De conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, INFORMAR la Modificación Puntual nº 23, de ordenación detallada, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1º Se deberá garantizar que los usos que coadyuven a la prestación o permanencia del fin previsto, así como el uso residencial, serán, en cualquier caso, de uso público o de interés social, según el artículo 39.6 del TRLOTAU.

2º De acuerdo con lo establecido en el artículo 153.4 del Reglamento de Planeamiento, será posible la sustitución recíproca del uso dotacional educativo para su ejecución por la Administración titular del suelo u otra distinta, siempre que se adopte, previo informe favorable municipal, acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno.

3º La innovación de las determinaciones de un plan, según lo dispuesto en el artículo 152.1 del Reglamento de Planeamiento, deberá seguir el procedimiento previsto para la aprobación de esa clase de Plan. Por tanto, la información pública deberá realizarse 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, de acuerdo con el artículo 36.2.A) del TRLOTAU, no con el 38.1.b), como se ha llevado a cabo, por lo que el expediente deberá someterse nuevamente a información pública.

Una vez aprobada definitivamente la citada Modificación Puntual por el Ayuntamiento Pleno de Albacete deberá remitirse, junto con el documento de la misma debidamente diligenciado, la documentación refundida del P.G.O.U. según los artículos 39.9 del TRLOTAU y 158.1 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, se recuerda que el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación de la aprobación en la forma establecida en el artículo 157.1 del Reglamento de Planeamiento."

6. Modificación Puntual nº 24, de ordenación detallada, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 10:56 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta inicia la explicación del siguiente punto del orden del día haciendo un resumen del expediente, de su tramitación y una detallada exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora como Anexo al acta, y en el que se realizan una serie de observaciones que deberán tenerse en cuenta en la referida modificación.

La Modificación Puntual nº 24, de ordenación detallada, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete tiene por objeto cambiar la calificación del suelo de la parcela comprendida entre las calles Churruca, Virgen del Pilar y Travesía Virgen del Pilar, de sistema local de equipamiento de BIENESTAR SOCIAL Y ASISTENCIAL a sistema local de equipamiento de CONTINGENCIA.

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

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

"De conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, INFORMAR la Modificación Puntual nº 24, de ordenación detallada, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1º La Innovación de las determinaciones de un plan, según lo dispuesto en el artículo 152.1 del Reglamento de Planeamiento, deberá seguir el procedimiento previsto para la aprobación de esa clase de Plan. Por tanto, y ya que el Ayuntamiento está tramitando el expediente como Modificación Puntual del PGOU, la información pública deberá realizarse 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, de conformidad con el artículo 36.2.A) del TRLOTAU.

2º Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual por el Ayuntamiento Pleno de Albacete, deberá remitirse a la Consejería de Vivienda y Urbanismo, junto con el documento de la misma debidamente diligenciado, documentación refundida del P.G.O.U., según los artículos 39.9 del TRLOTAU y 158.1 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, se recuerda que el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación de la aprobación en la forma establecida en el artículo 157.1 del Reglamento de Planeamiento."

7. Modificación Puntual del Plan de Ordenación Urbana de Guadalajara "Ciudad del Transporte" (Términos Municipales de Guadalajara y Marchamalo). Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).

A las 10:58 horas, continúa la sesión de la Comisión con la exposición del siguiente asunto incluido en el orden del día, por parte de la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta, la cual se refiere a la tramitación del expediente y realiza una detallada exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, en el que se efectúan una serie de observaciones que deberán tenerse en cuenta en la referida modificación.

El presente expediente tiene por objeto variar la clasificación de los terrenos comprendidos en el ámbito de la "Ciudad del transporte" de suelo rústico no urbanizable de especial protección por valores agrícolas a suelo urbanizable.

A las 11:07 horas se incorpora a la sesión el Presidente de la Comisión, D. Alejandro Gil Díaz, disculpándose por el retraso.

Con anterioridad a la formulación de la propuesta por parte de la Ponente, que debe ser sometida a votación por parte de los miembros presentes, se ausenta de la reunión el representante de la Confederación Regional de Empresarios de Castilla-La Mancha, D. Félix Abánades López, al concurrir causa de abstención prevista en el artículo 28.2, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

A continuación, la ponente propone a la Comisión que en el informe que emita se recojan las consideraciones expuestas. Se adjunta como anexo a la presente Acta el informe técnico.

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

"De conformidad con lo establecido en los artículos 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento, INFORMAR la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Urbana de Guadalajara "Ciudad del Transporte" (términos municipales de Guadalajara y Marchamalo), teniendo en cuenta, sin perjuicio de los requerimientos que se puedan efectuar durante la tramitación del expediente y de las consideraciones e informes de otras Administraciones u Organismos, las siguientes consideraciones:

1º La modificación deberá incorporar, como mínimo, las determinaciones de la ordenación estructural definidas en los artículos 24.1 del TRLOTAU y 19 del Reglamento de Planeamiento.

2º Se deberá establecer la edificabilidad máxima permitida (medida en metros cuadrados techo), que se deberá diferenciar del aprovechamiento lucrativo máximo permitido (medido en unidades de actuación).

3º La reclasificación de suelo rústico a suelo urbanizable deberá ser sometida a evaluación de impacto ambiental preliminar de planes y programas que será determinante junto con el informe de la Confederación Hidrográfica, para establecer la clasificación de los terrenos que delimitan el ámbito por el norte, en

la zona inundable por la máxima avenida de un periodo de retorno de 500 años del arroyo de las Dueñas, teniendo en cuenta que se trata de suelo rústico protegido.

4º El ámbito limita al sur con los terrenos resultantes de la expropiación de la R-2 y al este con los terrenos colindantes con el dominio público ferroviario. Se considera suelo rústico no protegido de protección de infraestructuras los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles y sus zonas de servidumbre, así como los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos y sus zonas de servidumbre, según lo establecido en la disposición adicional segunda del Reglamento de Suelo Rústico. Se aportará informe de la Dirección General de Carreteras y de RENFE. (en el informe de carreteras aportado no se menciona la zona de protección de infraestructuras.)

5º De acuerdo con el artículo 24.c) del TRLOTAU: *"La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios 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".*
Por tanto, se deberá justificar con base en el citado precepto la delimitación oeste.

6º La innovación deberá contener la documentación establecida en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento.

7º Se deberá aclarar la delimitación de cada uno de los términos municipales, ya que según la documentación gráfica aportada, la totalidad del ámbito corresponde al término municipal de Marchamalo.

8º De acuerdo con lo establecido en el artículo 68.c) del TRLOTAU los propietarios tienen derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas, del noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto, por lo que la cesión adicional del 5% no podrá establecerse si no es de conformidad con los mismos.

9º Teniendo en cuenta la superficie del ámbito y el aprovechamiento tipo establecido, el aprovechamiento lucrativo máximo sería de 794.600 u.a.

Una vez subsanado y/o completado el expediente y aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, se deberá remitir interesando su aprobación definitiva por el Consejero de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con los artículos 36.3 del TRLOTAU y 135.3 del Reglamento de Planeamiento."

8. Modificación Puntual nº 32 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).

La ponente Dª Virginia Cavia Cuesta, siendo las 11:09 horas, prosigue con la explicación del siguiente punto del orden del día refiriéndose a la tramitación del expediente

y realizando una detallada exposición del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, el cual se incorpora a la presente acta como Anexo.

La Modificación Puntual nº 32 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca tiene por objeto la reclasificación de un terreno clasificado como suelo urbanizable programado, comprendido en el Sector S-12 del área de reparto AR SUP I "Cerro de los Barreros II", a suelo urbano no consolidado, delimitando la Unidad de Ejecución UE-MP 32, para dar cumplimiento a la sentencia del Juzgado de lo Contencioso - Administrativo nº 1 de Cuenca de fecha 12 de febrero de 2001.

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

"INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 32 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca para su aprobación definitiva por el Consejero de Vivienda y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 37 del Texto Refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento, ya que se tramita para dar cumplimiento a la sentencia del Juzgado de lo Contencioso - Administrativo nº 1 de Cuenca, de fecha 12 de febrero de 2001, y se cumplen los estándares de calidad urbana, tanto de sistemas generales como de locales establecidos por el TRLOTAU y el Reglamento de Planeamiento. Si bien, previamente a la elevación del expediente al Consejero de Vivienda y Urbanismo para su aprobación definitiva, se deberá especificar que es el Ayuntamiento de Cuenca el que promueve la referida Modificación Puntual según establece el artículo 34.1 del TRLOTAU."

9. Modificación Puntual nº 21, de ordenación estructural, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según el artículo 37 del Texto Refundido de la LOTAU (136.3 del Reglamento de Planeamiento).

A las 11:11 horas, continúa la sesión de la Comisión con el siguiente asunto incluido en el orden del día, haciendo la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta un resumen del expediente y de su tramitación, así como del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se adjunta como Anexo a la presente acta, formulando la correspondiente propuesta.

El presente expediente tiene por objeto rectificar la ordenación urbanística establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para las parcelas que conforman la urbanización conocida como "Nueva Santa", en la pedanía de Santa Ana, restableciendo las determinaciones del planeamiento anterior, fruto de la modificación nº 32 del PGOU de 1985, conforme a las cuales se ha desarrollado la urbanización.

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

"INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 21, de ordenación estructural, del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete para su

aprobación definitiva por el Consejero de vivienda y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 136.3 del Reglamento de Planeamiento, ya que respeta los parámetros urbanísticos anteriormente aprobados sobre suelo que proviene de un planeamiento anterior de desarrollo, en el cual ya han sido adquiridos los derechos y realizadas las cesiones correspondientes, proponiéndose la ordenación acorde con el desarrollo y estado actual del ámbito."

10. Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de la Unidad Urbanística nº 30 "Carrasco", del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. Informe según el artículo 38.3 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 del Reglamento de Planeamiento).

Continúa la sesión con el punto 10 del orden del día, siendo las 11:15 horas. La ponente inicia la exposición del asunto haciendo una breve referencia acerca de la tramitación del expediente y explicando más detalladamente el informe técnico del Servicio de Planeamiento Municipal, concluyendo con la correspondiente propuesta a la Comisión.

La Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de la Unidad Urbanística nº 30 "Carrasco" del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo consiste en calificar una zona de SISTEMA GENERAL DE VIARIO como EQUIPAMIENTO ESCOLAR para poder modificar el emplazamiento de la parcela destinada a este uso por el Plan Parcial, e incorporar ésta a la parcela EL-4 de espacios libres. La nueva parcela conserva la misma superficie y los mismos usos e intensidades que la parcela actual.

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

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

"INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de la Unidad Urbanística nº 30 "Carrasco" del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, si bien, previamente a la aprobación por el Ayuntamiento Pleno, se deberá recoger en la documentación gráfica la distinción entre la ordenación estructural (Sistemas Generales) y la ordenación detallada.

Una vez aprobada la referida la Modificación Puntual, el Ayuntamiento deberá remitir a la Consejería de Vivienda y Urbanismo un ejemplar de la misma debidamente diligenciado, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 158.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Asimismo, se recuerda que el Ayuntamiento deberá proceder a la publicación de la aprobación en la forma establecida en el artículo 157.1 del Reglamento de Planeamiento."

11. Modificación Puntual para la ampliación del Polígono P-29 y recalificación de zona verde de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas (Ciudad Real). Informe según el

artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

Finalizada la exposición del punto 10 del orden del día, prosigue la sesión con el siguiente asunto, siendo las 11:18 horas. Dª Virginia Cavia Cuesta se dirige a los miembros de la Comisión para explicarles el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal y plantearles su propuesta.

El objeto de la referida Modificación Puntual es recalificar una zona verde de 7.407,46 m^2 calificada como sistema general de espacios libres y destinarla al uso privado de equipamiento comercial a fin de posibilitar la legalización y existencia de las edificaciones, instalaciones y usos preexistentes, lo que produce un incremento del aprovechamiento urbanístico en estos terrenos. La superficie del sistema general, así como la correspondiente a la cesión de sistemas locales por el incremento de aprovechamiento, que asciende a 8.715 m^2, se establecen en una parcela cercana, reclasificando suelo rústico.

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

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

"INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual para la ampliación del Polígono P-29 y recalificación de zona verde de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas (Ciudad Real), de conformidad con lo establecido en los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, ya que se cumplen los estándares de calidad urbana de sistemas locales de zonas verdes y dotaciones previstos en el artículo 31 del TRLOTAU y la zona verde recalificada se compensa calificando una zona verde de sistema general de la misma superficie.

Con anterioridad a la remisión del expediente al Consejo Consultivo a fin de que se emita el dictamen previo a la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, se deberá especificar que la ejecución de la zona verde de sistema local es una carga que corresponde al beneficiario del aprovechamiento atribuido en la presente Modificación."

12. Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

A las 11:25 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente y una exposición detallada del informe técnico, el cual se incorpora al acta como Anexo, formulando, por último, la oportuna propuesta.

La referida Modificación Puntual se tramita a instancia de la Cooperativa San Isidro, con el objeto de ampliar sus instalaciones, ya que la ordenación urbanísitica vigente imposibilita dicha ampliación. El ámbito de la modificación comprende el actual Sector S-9 del Plan de Ordenación Municipal y la calle General Borrero, que colinda con los terrenos de la Cooperativa San Isidro. Dicho ámbito total, con una superficie de 77.581 m^2, se subdivide en dos sectores, el S-9 Norte San Isidro, de 12.294 m^2 y el S-9 Sur "Los Barracones" de 65.287 m^2. Asimismo, se establece la nueva ordenación detallada de ambos sectores, lo que afecta a zonas verdes calificadas en el planeamiento vigente. El polígono reordenado limita al oeste con la Nacional-301.

La Comisión, tras un breve debate y aclaraciones por parte de la ponente, a la vista del expediente, del informe técnico y de la propuesta formulada por la misma, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

> **"INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal de Las Pedroñeras (Cuenca), de conformidad con lo establecido en los artículos 39.3 del TRLOTAU y 120.5 del Reglamento de Planeamiento, ya que se cumplen los estándares de calidad urbana de sistemas locales de zonas verdes y dotaciones previstos en el artículo 31 del TRLOTAU y no cabría exigir medidas compensatorias puesto que se disminuye el aprovechamiento respecto del previsto en el Plan de Ordenación Municipal y la reducción del viario se debe a intereses municipales concretos y es una dotación que no está sometida a estándar de calidad.**
>
> **No obstante, con anterioridad a la remisión del expediente al Consejo Consultivo, a fin de que emita el dictamen preceptivo, deberá aportarse documento de planeamiento debidamente diligenciado de aprobación inicial que contenga la documentación gráfica correspondiente al nuevo cuadro de superficies propuesto, en el que se deberá corregir el desajuste entre las edificabilidades de las parcelas y las que figuran en cada ficha."**

13. Modificación Puntual del Plan Parcial del SAU-11 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).

Siendo las 11:29 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta procede a exponer el siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente y explicando el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, con exposición gráfica del documento.

La referida Modificación Puntual altera la ordenación establecida en el Plan Parcial del SAU-11 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo), como consecuencia de las modificaciones en el replanteo de la red viaria y parcelación en la ejecución de las obras del sector. En la nueva parcelación se reduce la superficie de espacios libres y se incrementa la superficie de suelo residencial.

Al finalizar la exposición, la ponente formula a la Comisión la oportuna propuesta. Se incorpora como anexo a la presente Acta el informe técnico correspondiente.

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

"INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la Modificación Puntual del Plan Parcial del SAU-11 de las Normas Subsidiarias de Seseña (Toledo), ya que la propuesta no justifica cuáles son las mejoras para el bienestar de la población y/o la ordenación, al disminuirse la proporción de zonas verdes y dotaciones en relación con el aprovechamiento lucrativo, no siendo justificación que, como consecuencia del replanteo de la red viaria y la posterior ejecución y parcelación del sector, se sustituyan zonas verdes por parcelas residenciales, incrementándose el suelo lucrativo, ni que se eliminen accesos a zonas verdes, de acuerdo con el artículo 24.2.a) del Reglamento de Planeamiento.

Por otro lado, se reduce considerablemente la superficie de una parcela destinada a uso docente sin que conste informe de la Consejería de Educación y Ciencia sobre su innecesariedad y sin la previsión de otros usos públicos o de interés social."

14. Calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para la construcción de nave agrícola en el Paraje "Partida de Lezuza", polígono 66, parcela 195, de Albacete. Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).

A las 11:42 horas, la ponente inicia la exposición del punto 14 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición detallada del informe técnico que se incorpora al acta como Anexo.

El presente expediente tiene por objeto la construcción de una nave agrícola, destinada al almacenamiento de cebollas y otros productos hortícolas, todos ellos a granel en el Paraje "Partida Lezuza", polígono 66, parcela 195 del término municipal de Albacete. El suelo está clasificado como rústico no urbanizable de especial protección. La Norma Zonal que lo ordena es la CP-3, de protección agrícola.

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

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

"OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para la construcción de la nave agrícola definida en el expediente, en el paraje denominado "Partida Lezuza" polígono 66, parcela 195 de Albacete, y ello, en ejercicio de la atribución que le corresponde en virtud del artículo 7.1, letra p),

del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Asimismo, se ha de señalar que el Ayuntamiento de Albacete deberá proceder a exigir el cumplimiento de los requisitos establecidos en el TRLOTAU y en el Reglamento de Suelo Rústico, entre los que figuran los siguientes:

1º La inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga la calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU), así como la acreditación de que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.

2º La prestación por parte de los interesados del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º, letra d) del TRLOTAU).

3º La advertencia a los interesados de que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU).”

15. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 4 y 5 del Plan de Ordenación Municipal de La Torre de Esteban Hambrán (Toledo). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.

Siendo las 11:47 horas, la ponente Dª Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del último asunto del orden del día, refiriéndose a los antecedentes y al objeto del expediente, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora a la presente acta como Anexo.

El presente expediente tiene por objeto resolver la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores 4 y 5 del Plan de Ordenación Municipal de La Torre de Esteban Hambrán (Toledo), para lo cual es necesario el informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo, según lo previsto en los artículos 125 del TRLOTAU y 7.1, letra n), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, de Órganos Urbanísticos de Castilla-La Mancha.

Al concluir su exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

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

“De conformidad con lo establecido en los artículos 125 del TRLOTAU y 7.1, letra n), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, de Órganos Urbanísticos de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de los sectores 4 y 5 del Plan de Ordenación Municipal de La Torre de Esteban Hambrán acordada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 8 de julio de 2005, a favor de PROMOCIONES RESIDENCIAL FUENSALIDA S.L., por estimarse que es causa imputable al

adjudicatario la no formalización y firma del pertinente convenio urbanístico, así como la falta de prestación de las correspondientes garantías, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 54.3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, en relación con el citado artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU."

16. Ruegos y preguntas.

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, el Presidente de la Comisión abre el turno de ruegos y preguntas, y no formulándose ningún ruego ni pregunta, se da por concluida la sesión siendo las once horas y cincuenta minutos del día veinticinco de mayo de dos mil seis.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo.: Mercedes Villanueva Melero

Vº Bº
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA - LA MANCHA
COMISION REGIONAL DE URBANISMO

Fdo.: Alejandro Gil Díaz