

ACTA N° 3 DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO

En Toledo, en las dependencias de la Delegación Provincial de Obras Públicas, sita en la Avenida de Castilla-La Mancha, s/n, siendo las **10,45** horas del día **6 de mayo de dos mil tres**, se reúne, en segunda convocatoria, la Comisión Provincial de Urbanismo.

ASISTENTES:

Presidente: **D^a. María Soledad Gallego Bernad**, Directora General de Urbanismo y Vivienda.

Vocales: **D. Santiago García Aranda**, en representación de la Delegación Provincial de Obras Públicas; **D. Juan Ramón Pintado Ortega**, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente; **D. José María Márquez Moreno**, en representación del Colegio de Arquitectos; **D. Félix Vara Estévez**, en representación de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo; **D. ^a Ángeles Novás Fernández**, en representación de la Delegación Provincial de Educación y Cultura; **D. Eusebio Fernández**, en representación del Colegio de Aparejadores; **D. Alfonso Doctor Cañadilla**, en representación de la Delegación Provincial de Sanidad; **D. Félix José Carrillo Moreno**, en representación de la Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; **D. Jerónimo Martínez García**, en representación de la Consejería de Obras Públicas.

Ponente: **D^a. Virginia Cavia Cuesta**, Jefa del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Toledo.

Secretaria: **D^a. María Teresa Esteban Perona**, Secretaria Provincial de la Delegación Provincial de Obras Públicas.

ORDEN DEL DIA:

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta anterior,

PLANEAMIENTO URBANISTICO

- **EXPEDIENTES A LOS QUE LES ES DE APLICACION EL PROCEDIMIENTO Y CONTENIDOS EN LA NUEVA LEY 2/98.**

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 37 de la Ley 2/98.

2. **YUNCLILLOS**. Exppte. **16/00 PL**. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.
3. **NAMBROCA**. EXPTE **119/01 PL**. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 NN.SS. "SECTOR SCT 18".
4. **SESEÑA**. EXPTE **172/02 PL**. PEI DE LA ZONA DEL QUIÑÓN.
5. **VILLAMIEL**. EXPTE **5/03 PL**. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS., CAMBIO CLASIFICACIÓN DE SUELO PARA DOTACIÓN DE AULAS ESCOLARES.

Expedientes remitidos para emisión de informe en cumplimiento del trámite de consulta a que hace referencia el artículo 10.3.b y 36 de la Ley 2/98.

6. **HUERTA DE VALDECARÁBANOS**. EXPTE **158/02 PL**. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
7. **SESEÑA**. EXPTE **11/03 PL**. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS N° 6, QUE AFECTA A LOS SECTORES 20, 21 Y 22, PARQUIJOTE.
8. **GUADAMUR**. EXPTE **17/03 PL**. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. (UA C3).

Expedientes para emisión de informe según el artículo 111 de la Ley 2/98.

9. **OLÍAS DEL REY**. EXPTE. **156/02 PL**. PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE-16 "CAMPING". PROMOTOR: INMOBILIARIA PERSONAL PROMOTORA 1997, S.L.

Expedientes remitidos para emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 122.1

10. **NAMBROCA**. EXPTE. **122/01 PL**. PAU, PLAN PARCIAL INDUSTRIAL Y PROYECTO URBANIZACIÓN DEL "SECTOR SCT 18". PROMOTOR: ALMAR-GARO CONSTRUCCIONES, S.L.
11. **SESEÑA**. EXPTE. **139/02 PL**. PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SAU-13 Y UE-19. PROMOTOR: VENTASCONS, S.L.

12. **SONSECA.** EXPTE. **164/02 PL.** PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PP 2 PEÑAMIEL II. PROMOTOR: SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS PEÑAMIEL II.
13. **BOROX.** EXPTE. **12/03 PL.** PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN "ANTONIO DEL RINCON 2". PROMOTOR: EUROSESEÑA 2002, S.L.
14. **TORRIJOS.** EXPTE. **13/03 PL.** PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 10-B-2. PROMOTOR: HORMIGONES TORRIJOS, S.A.
15. **BARCIENCE.** EXPTE. **18/03 PL.** PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-4. PROMOTOR: EL ALAMILLO DE BARCIENCE, S.L.
16. **UGENA.** EXPTE. **21/03 PL.** PAU, ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 14. PROMOTOR: URBANIZADORA ALBASANCHEZ, S.L.
17. **BARGAS.** EXPTE. **23/03 PL.** PAU, PERI Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 12. PROMOTOR: JEFERCOM-DISTERN,UTE
18. **MAGÁN.** EXPTE. **24/03 PL.** PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 6. PROMOTOR: JOVAFE 13, S.L.
19. **UGENA.** EXPTE. **26/03 PL.** PAU, PLAN PARCIAL, ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 06 Y SECTOR 3. PROMOTOR: A Y N INMOART, S.L.
20. **CAZALEGAS.** EXPTE. **30/03 PL.** PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 3. PROMOTOR: CÁNDIDO ZAMORA, S.A.
21. **ILLESCAS.** EXPTE. **37/03 PL.** PAU, ESTUDIO DE DETALLE Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 14. PROMOTOR: DIGNUS MADRID, S.L.
22. **OLÍAS DEL REY.** EXPTE. **49/03 PL.** PAU, PERI, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN DE LA UE- 32. PROMOTOR: ZARCO Y ASOCIADOS, EXCAVACIONES Y OBRAS, S.L.
23. **SESEÑA.** EXPTE. **61/03 PL.** PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL QUIÑÓN. PROMOTOR: ONDE 2000, S.L.

24. **VILLACAÑAS.** EXPTE. **65/03 PL.** PAU, PERI Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-25. PROMOTOR: A.I.U. CAMINO DE TURLEQUE.

SUELO RUSTICO

Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98

Vivienda familiar.

25. **MÉNTRIDA.** Expte. **146/01 SNU.** NAVE Y VIVIENDA UNIFAMILIAR. Promovido por D. EUGENIO LÓPEZ LOSANA.

26. **MORA.** Expte. **306/02 SNU.** VIVIENDA Y GARAJE ALMACÉN. Promovido por D. JUSTO ÁNGEL NÚÑEZ MORENO.

Naves industriales almacén-taller.

27. **PANTOJA.** Expte. **126/02 SNU.** INDUSTRIA CERÁMICA. Promovido por LADRILLERÍA TÉCNICA, S.A..

Naves ganaderas.

28. **EL TOBOSO.** Expte. **321/02 SNU.** EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por SAT VALLEHERMOSO.

29. **URDA.** Expte. **276/02 SNU.** EXPLOTACIÓN DE GANADO OVINO. Promovido por D. JOSÉ DAVID BRAVO MARTÍN.

30. **VALDEVERDEJA.** Expte. **299/02 SNU.** EXPLOTACIÓN PARA GANADO VACUNO. Promovido por FINCA EL OLIVAR, S.L.

31. **LAS VEGAS (LA PUEBLANUEVA).** Expte. **248/01 SNU.** NAVE PARA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA. Promovido por D. ^a M^a ÁNGELES DE LA NAVA BARRAYA.

Naves agrícolas.

32. **AJOFRÍN**. Expte. **173/01** SNU NAVE AGRÍCOLA. Promovido por D. ALEJANDRO CERDEÑO RUIZ.
33. **CASARRUBIOS DEL MONTE**. Expte. **270/02** SNU NAVE PARA USO AGRÍCOLA. Promovido por D. ÁNGEL TORIBIO ARROYO.
34. **QUERO**. Expte. **298/02** SNU. NAVE AGRÍCOLA. Promovido por D. ANTONIO QUIRÓS CAMPOS.
35. **SAN MARTÍN DE PUSA**. Expte. **310/02** SNU. NAVE AGRÍCOLA. Promovido por D. ÁNGEL ESTEBAN RUBIO.
36. **SAN PABLO DE LOS MONTES**. Expte. **295/02** SNU. NAVE AGRÍCOLA. Promovido por D. ROBERTO HONRUBIA HERRERA.
37. **TORRIJOS**. Expte. **088/98** SNU NAVES PARA USO AGRÍCOLA. Promovido por D. LUIS ENRIQUE FERNANDEZ-PACHECO GONZALEZ.
38. **VILLASEQUILLA**. Expte. **066/03** SNU NAVE AGRÍCOLA. Promovido por D. LUCIANO MARÍN CHINCHÓN.
39. **LOS YÉBENES**. Expte. **303/02** SNU LEGALIZACIÓN DE NAVE Y HENIL. Promovido por D. ÁNGEL PEDRO IGLESIAS SALAS.

Casetas de aperos.

40. **MADRIDEJOS**. Expte. **294/02** SNU. CASETA AGRÍCOLA. Promovido por D. ^a M^a DOLORES BAUTISTA GARCÍA.

Punto de suministro de carburante.

41. **ESCALONILLA**. Expte. **171/02** SNU. ESTACIÓN DE SERVICIO. Promovido por AGUAOIL 2004, S.L.
42. **ESCALONILLA**. Expte. **172/02** SNU. ESTACIÓN DE SERVICIO. Promovido por AGUAOIL 2004, S.L.

Otros

43. **ALMOROX**. Expte. **020/03** SNU. INSTALACIÓN AGROPECUARIA. Promovido por D. CARLOS FERNÁNDEZ GARCÍA.

44. LEVANTAMIENTOS DE ACUERDO DE SUSPENSION DE APROBACION DEFINITIVA

- **AÑOVER DE TAJO**. EXPTE. **59/99 PL**. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

45. LEVANTAMIENTOS DE ACUERDO DE SUSPENSION DE CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO.

- **GÁLVEZ**. Expte. **225/02 SNU**. NAVE DE GANADO PORCINO. Promovido por MANFLUPOR, S.L.
- **MANZANEQUE**. Expte. **003/03 SNU**. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. Promovido por D. ATILANO RODRÍGUEZ PLIEGO.
- **LA PUEBLANUEVA**. Expte. **297/01 SNU**. PERRERAS PARA ESTANCIA, ADIESTRAMIENTO Y CRÍA DE PERROS. Promovido por BRIAMA, S.L.
- **LA PUEBLANUEVA**. Expte. **019/02 SNU**. NAVES PARA AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por INTEGRACIONES MANCHEGAS, S.L.
- **SESEÑA**. Expte. **182/01 SNU**. DEPÓSITO DE NEUMÁTICOS. Promovido por DISFILT, S.A.
- **LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN**. Expte. **250/02 SNU**. EXPLOTACIÓN DE HELICICULTURA. Promovido por D. JESÚS LEÓN OSORIO.
- **VILLARRUBIA DE SANTIAGO**. Expte. **141/02 SNU**. CANTERA DE GRAVAS. Promovido por ARYTEL VILLARRUBIA, S.A.

46. CORRECCION DE ERROR MATERIAL

- **VILLARRUBIA DE SANTIAGO**. Expte. **141/02 SNU**. CANTERA DE GRAVAS. Promovido por ARYTEL VILLARRUBIA, S.A.
- **GERINDOTE**. Expte. **096/02 SNU**. NAVE PARA EXPLOTACION PORCINA. Promovido por CARDABE S.L.

47. REQUERIMIENTO, SEGÚN EL ARTÍCULO 65 DE LA LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, DE BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.

- **EL VISO DE SAN JUAN.** Expte. **10/02 PL.** REQUERIMIENTO DE LA CPU DIRIGIDO AL AYUNTAMIENTO DE EL VISO DE SAN JUAN CONTRA LA PUBLICACIÓN EN EL B.O.P. DE TOLEDO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO DEL P.O.M.

48. RESOLUCIONES Y SENTENCIAS

- **YUNCLER.** Expte. **80/95 PL.** RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. GREGORIO JUÁREZ SARDINERO EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE JUÁREZ Y MILLAS, S.A. CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 13 DE JULIO DE 1998, POR EL QUE SE DENIEGA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. (**DESESTIMADO**).

49. RUEGOS Y PREGUNTAS.

----- O -----

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta anterior.
- 2.- **YUNCLILLOS.** EXP 16/00 PL. PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL.

Estudiado el informe elaborado por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que transcurrido el periodo de información pública y el trámite de consulta, el mencionado proyecto fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de dicha localidad en fecha 3 de Septiembre de 2001 y las modificaciones introducidas aprobadas inicialmente con fecha 14 de enero y 27 de septiembre de 2002.

Segundo: Que el Plan de Ordenación Municipal tiene por objeto definir la ordenación urbanística para la totalidad del término municipal, al no disponer de planeamiento y regirse por las Normas Subsidiarias Provinciales.

Tercero: Que la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 22 de Febrero de 2001 emitió informe según los artículos 10.3.b y 36 de la Ley 2/98 LOTAU.

Cuarto: Que la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 8 de Octubre de 2001 adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Suspender la aprobación del expediente, a excepción de lo establecido en el apartado segundo, hasta tanto el Ayuntamiento no subsane las deficiencias observadas, con la aprobación plenaria de las modificaciones a que diese lugar, con notificación a los interesados y remitir de nuevo el documento, por ejemplar triplicado y convenientemente diligenciado, para que sea supervisado por el Servicio de Urbanismo y la Secretaria de la Comisión Provincial, y una vez informado favorablemente, se faculta al Ilmo. Delegado Provincial de Obras Públicas para que levante la suspensión y ordene su publicación.

Segundo: Suspender la aprobación del Plan de Ordenación en lo que se refiere al Sector 1 “Los Rosales” y a la Unidad de Actuación 11 “La Junquera”, hasta tanto el Ayuntamiento no subsane las deficiencias observadas, con la aprobación plenaria de las modificaciones a que diese lugar y, remitir de nuevo el documento, por ejemplar triplicado y convenientemente diligenciado para que a la vista del mismo la Comisión Provincial de Urbanismo adopte el acuerdo que proceda, de conformidad con lo establecido en el artículo 37.5 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Quinto: La Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 15 de Mayo de 2002 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero: Suspender la aprobación del expediente, a excepción de lo establecido en el apartado segundo, hasta tanto el Ayuntamiento no subsane las deficiencias observadas, con la aprobación plenaria de las modificaciones a que diese lugar, con notificación a los interesados y remitir de nuevo el documento, por ejemplar triplicado y convenientemente diligenciado, para que sea supervisado por el Servicio de Urbanismo y la Secretaria de la Comisión Provincial, y una vez informado favorablemente, se faculta al Ilmo. Delegado Provincial de Obras Públicas para que levante la suspensión y ordene su publicación.

Segundo: Suspender la aprobación del Plan de Ordenación en lo que se refiere al Sector 1 “Los Rosales” y a la Unidad de Actuación 11 “La Junquera”, hasta tanto el Ayuntamiento no subsane las deficiencias observadas, con la aprobación plenaria de las modificaciones a que diese lugar y, remitir de nuevo el documento, por ejemplar triplicado y convenientemente diligenciado para que a la vista del mismo la Comisión Provincial de Urbanismo adopte el acuerdo que proceda, de conformidad con lo establecido en el artículo 37.5 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Sexto: Que el mencionado proyecto ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y aprobación definitiva.

Visto que la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 19 de junio de 1998, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales, en todos aquellos artículos no derogados y que no se opongan a la legislación autonómica, y el R. D. 1346/76 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y los reglamentos que la desarrollaban, en aquello que no sea incompatible con la legislación autonómica, así como todas aquellas disposiciones de carácter que igualmente no se opongan a lo establecido en la citada legislación autonómica, y considerando

Primero: Que examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento, se observa:

Se hace referencia a la suspensión de la aprobación de los Rosales en los planos y acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 26-09-2002.

Se aporta planos de Sistemas Generales y en Normativa se especifica la forma de obtención y ejecución.

Se aporta resumen de superficies del terreno clasificado de urbano y urbanizable y la comprobación del estandar legal de Sistema general de zonas verdes según el art. 24 de la LOTAU.

- Se ha suprimido ordenanza especial para La Junquera, estableciendo la Unidad de Actuación nº 11, creando una ficha donde se indica :
 - a) Gestión.- Programa de Actuación Urbanizadora.
 - b) Cesiones.- Las previstas en el art. 31 de la LOTAU.
 - c) Ordenanza .- Ensanche residencial, considerando indivisible las parcelas existentes.
 - d) El reparto de cargas entre los afectados se realizará mediante reparcelación económica o convenio urbanístico.

Se ha modificado la Memoria y Normativa, en cuanto al cumplimiento de legislaciones y nueva redacción de apartados referentes clasificación del suelo, condiciones del vertido a la red de alcantarillado, áreas de reparto y del suelo rústico.

Se ha modificado el plano O-1 en el sentido apuntado por el informe de Calidad Ambiental, con aportación de informe favorable.

Se ha delimitado el sistema general de espacios libres afecto al suelo urbanizable, que afecta a las antiguas unidades de actuación 2, 3 y 12.

Se ha eliminado el suelo urbano consolidado junto al sector nº 8 y U.A. 9 integrándose en ellos.

Se han modificado las alineaciones para respetar, la franja de servidumbre del arroyo.

Se han revisado las superficies.

En los sectores residenciales se hace referencia a la cesión de sistema general de espacios libres.

Se ha limitado el uso de vivienda en actuaciones industriales.

Respecto a la alegación de D. Fernando Aguado Martín, relativa a la creación de una nueva calle, se menciona en el certificado del pleno del Ayuntamiento sin que haya acuerdo expreso, no estableciendo en el P.O.M. el desarrollo de la zona y forma de obtención de la apertura de la nueva calle, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/98 LOTAU.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda:

Primero: En cuanto a los Rosales se mantiene el acuerdo de la C.P.U. de 15 de mayo de 2002.

Segundo: En cuanto al resto del expediente, la C.P.U. acuerda suspender la aprobación definitiva hasta que el Ayuntamiento no subsane las deficiencias que se relacionan a continuación:

- **Se debería reconsiderar, (en el apartado de “Las condiciones específicas para las Unidades de Actuación” pag. 29, al crearse una Unidad de Actuación nº 11 en la Junquera), el establecimiento de la realización de las obras necesarias como obras públicas ordinarias de iniciativa municipal e indicar que su desarrollo será por gestión directa o indirecta del PAU, así como, aportar una memoria de las parcelas existentes al considerar la ficha que éstas son indivisibles.**
- **Debería resolverse la alegación de D. Fernando Aguado Martín, relativa a la creación de una nueva calle, estableciendo en el P.O.M. el desarrollo de la zona y la forma de obtención de la apertura de la nueva calle, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/98 de la LOTAU.**

Tercero: Considerando que las deficiencias señaladas en el punto segundo no exigen modificaciones sustanciales al proyecto tramitado, una vez subsanadas por el Ayuntamiento, remitido de nuevo el documento, por triplicado ejemplar y convenientemente diligenciado e informado favorablemente por el Servicio de Urbanismo y la Secretaria de la Comisión Provincial de Urbanismo, se faculta al Ilmo. Sr. Delegado de Obras Públicas para que levante la suspensión y ordene su publicación en el D.O.C.M.

Cuarto: Dar cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo, sobre la subsanación referida cuando ésta tenga lugar.

3.- NAMBROCA. EXPTE. 119/01 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Primero: Que el mencionado proyecto fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de dicha localidad en fecha 15 de noviembre de 2001 y 09 de diciembre de 2002.

Segundo: Que el proyecto tiene por objeto crear un mayor ámbito de suelo industrial para atender las necesidades del municipio.

Desarrollo de dos sectores de suelo urbanizable industrial: Ampliación del Sector SCT-2 y creación del sector SCT-18 de suelo rústico a suelo urbanizable.

Tercero: Que la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 18 de enero de 2002 emitió informe con las siguientes observaciones:

- *Antes de la aprobación inicial efectuada en el pleno de fecha 15-11-01, es necesario el informe previo de la Comisión Provincial de Urbanismo, según el art. 36.2.b. de la Ley 2/98 LOTAU.*
- *Deberá presentar el informe favorable del Estudio de Impacto Ambiental por la Consejería de Agricultura, según el art. 39.8 y 163.2 de la LOTAU.*
- *El Ayuntamiento certificara que los depósitos de agua y depuradora están realizados o condicionado el desarrollo de los sectores y que cuentan con capacidad suficiente con las nuevas actuaciones.*
- *Se aportará los convenios establecidos entre los propietarios de los Sectores y el Ayuntamiento, según se establece en el Proyecto de Modificación.*
- *Se aportará informe favorable del Organismo titular de carreteras que resulta afectado y autorización de su acceso.*

- *En referencia a la documentación técnica aportada*

En primer lugar se debería de reconsiderar su clasificación respecto a la continuidad armónica y sus futuros desarrollos que hacen que la actual carretera de circunvalación se irá convirtiendo en travesía.

Respecto a lo presentado:

- *Deberá aportar Memoria Justificativa y Planos en el que se reflejen las redes de infraestructuras generales y accesos que disponen o/a desarrollar para dichas actuaciones de los Sectores a clasificar.*
- *En el desarrollo de los Sectores se indicará la actuación de: Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Parcelación. Así como la aplicación de las cesiones de acuerdo con los art. 31 y 68 de la Ley 2/98 LOTAU.*
- *Se establecerá la edificabilidad bruta.*
- *En la Ordenanza de aplicación de la Zona Industrial, no se considera conveniente el establecer una vivienda por instalación, en evitación de tener una Ordenanza Mixta, al ser la parcela mínima de 300 m². En este sentido se acompaña, a título de recomendación, la regulación de este tipo de construcciones que se contiene en los Planes de Ordenación de municipios con características similares:*
 - a) *Se admitirá la construcción de una vivienda cuando la misma esté vinculada a una instalación industrial cuya superficie no sea inferior a 2.000 m².*
 - b) *En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:*
 - *Acceso independiente de la industria.*
 - *Ventilación directa de todos los locales vivideros.*
 - *Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.*
 - c) *La unidad vivienda debe de constituir un sector de incendio respecto a la industria.*
 - d) *La superficie construida de cada vivienda no será superior a 150 m².*
 - e) *Se admite la posibilidad de incluir una vivienda para un vigilante por cada grupo de industria, cuya superficie no sea inferior a 2.000 m².*
- *Se reflejará la superficie total del Sector SCT-2 que corresponde una vez realizada la segregación y ampliación.*

Cuarto: Que el proyecto de Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Nambroca ha sido remitido a esta Comisión Provincial para su estudio y aprobación definitiva.

Visto que la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 19 de junio de 1998, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales, en todos aquellos artículos no derogados y que no se opongan a la legislación autonómica, y el R. D. 1346/76 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y los reglamentos que la desarrollaban, en aquello que no sea incompatible con la

legislación autonómica, así como todas aquellas disposiciones de carácter que igualmente no se opongan a lo establecido en la citada legislación autonómica, y considerando:

Primero: Que a la vista de la documentación aportada por el Ayuntamiento se observa lo siguiente:

- Se ha presentado un certificado del Ayuntamiento en el que consta que las redes municipales actuales no se verán afectadas, ya que toda la infraestructura necesaria para desarrollar tanto a los Sectores 2 y 18 se ejecutará nueva e independiente de las redes existentes con el Plan Especial de infraestructuras.

Plan Especial de Infraestructuras Exp. 106/02 PL aprobado por la CPU de fecha 01-10-2002,

- Se aportan convenios urbanísticos establecidos con los propietarios para la construcción de depósito regulador, red de abastecimiento de agua y red de saneamiento en los sectores 1,2, 17 y 18 de las NNSS de la localidad.
- Se presenta una relación de los sectores totales del municipio resultantes después de la Modificación Puntual.
- Se presenta un plano con acceso al sector nº 18 y el informe favorable de carreteras.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 2 de Nambroca, recordando al Ayuntamiento que el proyecto de urbanización e infraestructuras del PAU, deberá someterse con anterioridad a su autorización, al procedimiento fijado por la LEY 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental, y que se deberá cumplir la legislación ambiental vigente.

4.- SESEÑA. EXPT. 172/02 PL. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE LA ZONA DE “EL QUIÑÓN”.

Estudiado el informe elaborado por el Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado proyecto fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de dicha localidad en fecha 22 de abril de 2003.

Segundo: Que el mencionado proyecto de Plan Especial de Infraestructuras de la Zona de “El Quiñón” tiene por objeto garantizar las infraestructuras en la zona para posibilitar su desarrollo a través de un PAU, y facilitar el desarrollo futuro

del entorno inmediato, considerando la intervención desde el punto de vista de conjunto respecto al municipio.

Tercero: Que la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 12 de febrero de 2003 emitió informe con las siguientes observaciones:

- Se deberán incluir los cálculos justificativos de la demanda de abastecimiento de agua para la población y usos previstos.
- Así mismo se incluirán los cálculos justificativos de la sección del colector de saneamiento de la A.E.D. del PEI. Se indicará la sección del colector general VALLEGRANDE A.E.C.-3, y la justificación de la capacidad de la E.D.A.R. de la actuación “La Vega”, para aumentar a sus previsiones los nuevos vertidos.
- Se indicará en la documentación gráfica qué parte del Camino de Ciempozuelos está afectado por el PEI para su ejecución, debiendo abarcar el tramo completo hasta las conexiones con las vías principales (autovías).
- Se incluirán las previsiones de potencia de la red de energía eléctrica.
- Se modificará en el punto 3.1 “Delimitación del ámbito”, que para establecer la proporcionalidad de los gastos se toma como baremo las unidades de aprovechamiento establecidas en el Plan Parcial, ya que en el cuadro de Relación y Participación de Propietarios, se toma la proporción de la superficie total del sector que corresponde a cada propietario.
- En el punto 6.2, Normas para la redacción de Proyectos de Urbanización, se hará referencia al artículo 111 de la LOTAU, por ser la legislación vigente.
- Se deberán eliminar las referencias a la ordenación detallada del PAU, tanto en memoria como en planos, ya que éste no está aprobado, o si indicará que son orientativas y en ningún caso vinculantes.

En cuanto al **expediente administrativo**:

- Se deberán realizar notificaciones a los propietarios afectados por la ejecución de las distintas infraestructuras.
- Deberá obtenerse informe favorable del Ayuntamiento de Esquivias por la ubicación en su municipio de un nuevo depósito de abastecimiento de agua, así como las autorizaciones pertinentes de los Organismos que corresponda (Ayuntamiento de Esquivias, Mancomunidad de la Sagra Alta, Dirección General del Agua) que garanticen el caudal de abastecimiento de agua, con las previsiones de demanda que se incluyan en el PEI.

- El Ayuntamiento de Seseña certificará la capacidad de la sección del colector general VALLEGRANDE A.E.C.-3 y de la E.D.A.R. de la actuación “La Vega”, para aumentar a sus previsiones los nuevos vertidos.
- Se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones para la conexión de la línea de M.T. a la subestación eléctrica propuesta y el servicio de la potencia requerida para la actuación, sin perjuicio de la alimentación de otras actuaciones.
- Se solicitará informe a todas las Administraciones u Organismos Públicos afectados, certificándose por el Ayuntamiento.
- Se deberá realizar las comunicaciones a los municipios colindantes.

Cuarto: Que el proyecto de Plan Especial de Infraestructuras de la Zona de “El Quiñon” ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y aprobación definitiva.

Visto que la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 19 de junio de 1998, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales, en todos aquellos artículos no derogados y que no se opongan a la legislación autonómica, y el R. D. 1346/76 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y los reglamentos que la desarrollaban, en aquello que no sea incompatible con la legislación autonómica, así como todas aquellas disposiciones de carácter que igualmente no se opongan a lo establecido en la citada legislación autonómica, y considerando:

Primero: Que examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento, se observa:

- Según el informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas de fecha 28 de abril de 2003:
 - Se deberá modificar la Actuación 3. Red de Saneamiento, debiendo verter a cauce público.
 - Como por la Consejería de Obras Públicas, Dirección General del Agua, se está desarrollando el “Estudio y Proyecto para la ampliación de abastecimiento desde Picadas” que contemplará la obtención de nuevos recursos, así como la potabilización y distribución de los caudales precisos, el Plan de Etapas del PEI y el del proyecto edificatorio del PAU se deberán coordinar con el derivado del estudio mencionado, al que tal y como indica el informe de la Dirección General del Agua deberían adecuarse.

- Se dejará constancia expresa en el documento de la repercusión que corresponda a los propietarios de los terrenos de los costes de las obras de infraestructuras a realizar por la Dirección General del Agua.
- El colector proyectado en el PEI de Parquijote, de traída de aguas desde Picadas, discurre paralelo a la CM-4010 y tiene un diámetro de 450 mm, mientras que la ubicación de los nuevos depósitos en Seseña se abastecerían de un colector situado más al norte, de diámetro 300 mm.
Se deberá aclarar este aspecto y reflejar, en un plano general, la conducción de traída de aguas desde Picadas, ya que afecta al municipio de Esquivias, alegante en el expediente.
- Se deberá notificar al propietario afectado por la ubicación de los nuevos Depósitos.
- En el acuerdo de la C.P.U. en su sesión de fecha 12-02-2003, se indicaba que la actuación de Red Viaria debía abarcar el tramo completo hasta las conexiones con las vías principales, N IV y R-4. En la documentación aportada para la aprobación definitiva únicamente se conecta con la N IV, por lo que se tendrá que ampliar la actuación de Red Viaria hasta solucionar la conexión con la Autopista R-4 para dar salida al tráfico que generará la actuación.
- En el punto 3.3 se indica que el PEI se desarrollará mediante Gestión Directa (Ley de Contratos de las Administraciones Públicas) y posteriormente en el punto 6.4 se indica que el desarrollo será por Gestión Indirecta, excepto para el abastecimiento de agua.
Se deberá modificar pues el punto 3.3 y eliminar o modificar la última frase del punto 6.1.2.
- Se deberán incluir las afecciones y valoraciones por expropiaciones, servidumbres y ocupaciones temporales.
- Una vez modificado el PEI, se deberá obtener el informe favorable de:
 - La Dirección General del Agua.
 - La Confederación de la cuenca correspondiente por los vertidos del saneamiento.
 - La Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por las posibles afecciones medioambientales, incluyéndose, en su caso, las medidas correctoras que proceda con su correspondiente presupuesto.
 - El Ministerio de Fomento por las conexiones de la red viaria con la Autopista R-4 y con la vía de servicio de la N IV, indicando expresamente en la solicitud del informe el número de viviendas y la población que se prevé en la actuación.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda:

Primero: Suspender la aprobación definitiva del expediente hasta tanto no se subsanen las deficiencias observadas, con la aprobación plenaria de las modificaciones a que diese lugar, remitiendo al menos dos copias diligenciadas de aprobación plenaria.

Segundo: Considerando que las deficiencias señaladas no exigen modificaciones sustanciales al proyecto tramitado, una vez subsanadas por el Ayuntamiento e informadas por el Servicio de Urbanismo y la Secretaria de la Comisión Provincial de Urbanismo, se considerará aprobado con carácter definitivo el proyecto propuesto, facultándose al Ilmo. Sr. Delegado de Obras Públicas para que ordene su publicación en el D.O.C.M. a los efectos de su entrada en vigor.

Tercero: Dar cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo, sobre la subsanación referida cuando ésta tenga lugar.

5.- VILLAMIEL. EXPT. 5/03 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. CAMBIO DE CLASIFICACIÓN A SISTEMA GENERAL.

Primero: Que el mencionado proyecto fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de dicha localidad en fecha 1 de abril de 2003.

Segundo: Que el proyecto tiene por objeto el cambio de calificación de suelo urbano de propiedad municipal pasando de ensanche residencial al uso específico de Sistema General Educativo, situado entre el casco de la población y la urbanización “Residencial San Sebastián”, junto al arroyo Renales que atraviesa el municipio.

Tercero: Que la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 2 de abril de 2003 emitió informe con las siguientes observaciones:

La C.P.U. en su sesión de fecha 10-12-1982 aprobó definitivamente una Modificación de las Normas Subsidiarias en la que se aumentaba la delimitación del suelo urbano, incluyendo los terrenos objeto de la presente Modificación con la clasificación de suelo urbano de ensanche.

Por consiguiente el cambio que se propone no es de clasificación de los terrenos, sino de calificación, pasando de ensanche residencial al uso específico de Sistema General Educativo, debiéndose ajustar toda la documentación, tanto gráfica como escrita, partiendo de la clasificación de los terrenos aprobada en el 82.

Así mismo se deberá aportar la documentación refundida actualizada de las NN.SS., según el artículo 39.9 de la LOTAU.

- Se deberá realizar el trámite de concertación interadministrativa según los artículos 10 y 36 de la LOTAU, y obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo por la afección del arroyo para la ejecución de las obras en la zona de policía.
- El Ayuntamiento de Villamiel certificará que no hay más Organismos o Administraciones afectados que a los que se ha solicitado informe, y que las redes actuales tanto de agua como de alcantarillado tienen la capacidad suficiente para dotar a las instalaciones docentes previstas.
- El Ayuntamiento deberá remitir al menos dos copias de la Modificación debidamente diligenciada de aprobación inicial, para su tramitación de aprobación definitiva.
- Se recuerda al Ayuntamiento de Villamiel que el desarrollo de los terrenos clasificados como urbanos, tanto de zona de casco como de ensanche que se encuentran sin consolidar, según la Modificación aprobada en el año 1982, se tiene que realizar de acuerdo con la Ley 2/98, LOTAU.
- Modificar el Catálogo del suelo residencial Público.

Cuarto: Que el proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villamiel ha sido remitido a esta Comisión Provincial para su estudio y aprobación definitiva.

Visto que la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de fecha 19 de junio de 1998, la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales, en todos aquellos artículos no derogados y que no se opongan a la legislación autonómica, y el R. D. 1346/76 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y los reglamentos que la desarrollaban, en aquello que no sea incompatible con la legislación autonómica, así como todas aquellas disposiciones de carácter que igualmente no se opongan a lo establecido en la citada legislación autonómica, y considerando la documentación remitida por el Ayuntamiento,

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda la aprobación definitiva del expediente al haber subsanado el mismo de acuerdo con el informe previo y completado la tramitación, aportando certificado con informe técnico sobre la capacidad de las redes para dotar las instalaciones docentes previstas.

Así mismo, se recuerda al Ayuntamiento de Villamiel que debe redactar el Catálogo de Suelo Residencial Público.

6.- **HUERTA DE VALDECARÁBANOS. EXPT. 158/02 PL. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.**

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe elaborado por la Secretaria y el Ponente, y considerando que:

Primero: La tramitación y aprobación del expediente de Modificación Puntual se deberá realizar con arreglo a la Ley 2/98. Por tanto, ha de darse trámite al expediente según lo establecido en los artículos 10, 30, 36 y 37 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. En consecuencia, el expediente se remite a la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3.b de la Ley 2/98, para emisión de informe en cumplimiento del trámite de consulta:

“A todas las Administraciones anteriores y a la competente para la aprobación del instrumento o proyecto de que se trate, la ocasión de alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general. Este trámite deberá practicarse como mínimo por el mismo tiempo y, a ser posible, de forma coordinada y simultánea con él o los que prevean alguna intervención o informe de la Administración de que se trate, conforme a la legislación que regule el procedimiento de aprobación del instrumento o proyecto en cuestión. En otro caso, tendrá una duración de un mes”.

En este sentido, el artículo 36 de la Ley 2/1998, establece que será preceptivo realizar, para la preparación de la concertación interadministrativa, consultas con los municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados y, en especial, cuando el estado de su instrucción permita identificar sus determinaciones básicas y estructurales con la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal. Asimismo, el citado artículo señala que la Administración promotora deberá someter el expediente, simultáneamente a información pública, informes de los distintos departamentos y órganos competentes, Dictamen de los Municipios colindantes que implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 mencionado anteriormente.

Segundo: En el proyecto no se especifica el objetivo.

Asimismo, a la vista del contenido del expediente y, atendiendo a las líneas generales en cuanto a documentación y determinaciones de clasificación, ordenación y ejecución sin entrar a realizar una valoración pormenorizada, ya que ésta tendrá lugar a la vista del expediente completo tras el trámite de

concertación interadministrativa (y a la vista de los resultados del trámite de información pública) y que, por tanto, no vincula a la Comisión Provincial de Urbanismo en la resolución a adoptar, sin perjuicio de los requerimientos que se puedan realizar posteriormente para la aprobación definitiva, se realizan las siguientes:

OBSERVACIONES:

En cuanto a la documentación administrativa, para la aprobación definitiva se deberá aportar toda la tramitación y concertación interadministrativa:

- Trámite de información pública previa a la aprobación inicial, según se describe en el artículo 36.2.A) de la LOTAU.
- Informes de los organismos titulares de las carreteras que atraviesan el término municipal.
- Informe de las Direcciones Generales de Educación y Deportes respecto a las reservas para los Sistemas Generales y, en su caso locales, necesarias para el equipamiento del municipio.
- Informe de la Comisión de Patrimonio.
- Declaración Ambiental Previa así como los informes que resulten preceptivos de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Dictamen de los municipios colindantes con Huerta de Valdecarábanos
- Informes de cualquier otra Administración u Organismo Público afectado.
- Catálogo de Suelo Residencial Público.
- Acuerdo del Ayuntamiento-Pleno sobre la aprobación inicial.
- Publicación de la aprobación inicial y notificación de ésta a los interesados personados en las actuaciones.

En cuanto a la documentación técnica presentada:

- El plano nº3 de clasificación del suelo (escala 1/10.000) debe coincidir tanto en la delimitación del casco urbano como del sector industrial de suelo urbanizable con la línea límite marcada en los planos de planeamiento a escala 1/2000.

- Se aportará una Memoria Justificativa en cumplimiento del art. 30 de la LOTAU, en la que se justifiquen las características del Desarrollo y Ordenación Propuesta, indicando las superficies del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico y previsión mínima de Sistemas Generales, así como un estudio de la evolución poblacional que justifique la cifra de 2.500 habitantes prevista en el P.O.M.
- Se deberá aportar plano específico de todos los sistemas generales existentes y propuestos.
- Se deberá aportar plano de información catastral según el artículo 30.6 de la LOTAU.
- Se debe incluir un Estudio de Impacto Ambiental como parte integrante de la Memoria, según establece el art. 30.4ª de la LOTAU.
- Los planos de clasificación del suelo deben indicar los suelos con distintos tipos de protección según establece la LOTAU, en todo el territorio municipal. Además, en el plano P-2 (Clasificación y zonificación del casco urbano) se indicarán los terrenos clasificados como rústico de especial protección de infraestructuras (red viaria), así como cualquier otro de especial protección ubicado en las proximidades del casco urbano.
- Se aportará plano de ordenación en que se especifique claramente la ordenanza de aplicación en cada zona.
- Se deberá aportar plano específico de las redes de energía eléctrica actual y prevista, especificando sus características y trazado, teniendo en cuenta que el actual sistema de alumbrado público es insuficiente, según se indica en la Memoria.
- En la Memoria informativa se incluirá la descripción de todos los servicios urbanos, incluyendo la red de telefonía y recogida de basuras.
- Los planos que definen las redes de saneamiento y abastecimiento de agua indicarán la situación de los puntos de vertido actuales (depuradora y fosa séptica), así como la ubicación de la depuradora a ejecutar y los pozos de captación, respectivamente. Se completarán las redes propuestas de manera que se de servicio a todo el suelo urbano o urbanizable.
- La Memoria debe especificar la relación de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, pues sólo aparece en planos.
- La Memoria y la Normativa deberán ajustar a la Ley 2/98, LOTAU y a su Ley de Modificación 1/2003, las denominaciones del suelo urbano no

consolidado y del rústico especialmente protegido, así como el régimen del suelo.

- Se debe aclarar en planos qué viario tiene carácter estructurante y por tanto vinculante, siendo recomendable acotar el ancho de las vías de nueva creación.
- Se debería indicar en la documentación gráfica, la altura de las edificaciones de manera que sea legible.
- Se deberá redactar una ordenanza de la zona de red viaria, donde se haga remisión a la ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla – La Mancha, y al Decreto 158/1.997 del Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha, con especial mención al ancho de aceras, pasos de peatones, plazas de aparcamiento, etc. En esta ordenanza se incluirán los anchos mínimos para carriles de circulación y aparcamientos en sus distintas modalidades, la longitud máxima de los fondos de saco y diámetro de la rotonda situada al final de los mismos, diferenciando entre usos residenciales e industriales.

En cuanto a la ordenación propuesta:

- Se deberá incluir la edificabilidad, parcela mínima y la densidad máxima permitidas en todos los ámbitos de ordenación y gestión, así como en las ordenanzas de aplicación.
- Se reconsiderará la ordenanza residencial diseminada, ya que si las distintas ordenanzas responden a niveles de intensidad decrecientes, no se entiende que, excepto en la densidad, coincidan todos sus parámetros con la ordenanza de Ampliación del Casco Urbano.
- Se deberá reconsiderar la Ordenanza de Equipamiento, ya que al no definirse una ordenanza para uso terciario, se entiende incluida en la de equipamiento, en cuyo caso, no tiene sentido la limitación de superficie destinada a oficinas.
- Deberán coordinarse memoria y planos en cuanto al suelo urbano sin consolidar.
- Según el art. 24.1.c de la LOTAU, el POM deberá determinar la secuencia lógica de desarrollo de los sectores o unidades de actuación, a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

- En cuanto a las unidades de actuación en suelo urbano, se deberán delimitar nuevas unidades de manera que todo el suelo que está sin consolidar por la urbanización en la actualidad, según el artículo 45.3 de la LOTAU, esté incluido dentro de alguna de ellas.
- Se especificará que en los solares actualmente edificados con un uso diferente al que permite el planeamiento, o con un aprovechamiento inferior, la materialización del aprovechamiento requerirá la aplicación del art. 69 de la LOTAU, debiendo prever el POM en suelo urbano, las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana, según el art. 31 de la LOTAU, para cada zona de ordenación. Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano no consolidado, según el art. 45.3.A.b de la LOTAU.
- No se clasificarán como urbanos los terrenos que en las Normas Subsidiarias de 1986 estaban clasificados como **no urbanizables**, debiendo incluirse en sectores de suelo urbanizable, o en su caso, unidades de actuación, para proceder a su legalización.
- Se debe justificar la inclusión como suelo urbano consolidado de terrenos de suelo incluidos en sectores de suelo urbanizable previstos en las NN.SS., para cuyo desarrollo era necesaria la aprobación de Planes Parciales, que no se han tramitado.
- Se deben regularizar los contornos sur y este del casco, así como el perímetro del polígono industrial, pues según el art. 24.1.c de la LOTAU se prohíbe la delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad. La delimitación geométrica de las unidades de actuación en el contorno del casco responderá a criterios de racionalidad, recomendándose la creación de una ronda perimetral que regularice límites y dé cohesión a la red viaria en esta zona.
- Se diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica. (Art.30.1 de la LOTAU).
- Las fichas urbanísticas de las unidades de actuación y de los sectores deben indicar el aprovechamiento objetivo, las cesiones a realizar, los sistemas generales incluidos, el sistema de gestión, y la condición de urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores colindantes. La calzada de los viales compartidos con otras unidades de actuación se realizarán completos por la primera que se desarrolle, repercutiendo el coste proporcional a las unidades correspondientes.
- Se indicarán cuáles son las construcciones existentes en las unidades de actuación y su adecuación o no a la normativa del POM, así como la situación

de las edificaciones situadas en suelo rústico en las cercanías del casco urbano. Se especificará el régimen de las construcciones preexistentes que queden fuera de ordenación según establece el art. 24.2.d de la LOTAU. Además, 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 de la LOTAU).

- Existen zonas de suelo urbano que se encuentran ocupadas por naves de uso agropecuario. Se deberán regular dichos usos existentes, considerando su prohibición en las diferentes ordenanzas en el suelo urbano.
- Se justificará en la Memoria el cumplimiento del artículo 24.1.e de la LOTAU en cuanto a sistemas generales de equipamiento. Así mismo, se especificará el modo de ejecución de los sistemas generales, indicando en las fichas urbanísticas de gestión del suelo los que estén adscritos a cada área de reparto, según el artículo 70 de la LOTAU.
- En cuanto al número de plantas permitido, parece excesivo fijarlo en 3 plantas en toda la zona de casco urbano consolidado, pues muchas de las áreas englobadas en esta ordenanza cuentan en la actualidad con viviendas de una o dos plantas. Sería conveniente fijar zonas en las que se permitan 2 ó 3 alturas, o bien establecer las alturas en función del ancho de calle. **En todo caso, se realizará un estudio de la edificabilidad de cada zona de ordenación, justificándose que la edificación materializable en cada una de ellas, no supera los 10.000 m² de edificación residencial por hectárea (art. 31 de la LOTAU), recordando que según el art. 45 de la LOTAU, la clasificación de estas zonas sería de suelo urbano no consolidado, y de aplicación las cesiones del art. 69 de la LOTAU.**
- En la ordenanza 1ª, la parcela mínima prevista para futuras segregaciones debería fijarse al menos en 150 m². En cuanto a la ocupación máxima permitida en esta ordenanza, se considera excesivo fijarlo en un 100%. Se deberá indicar además, la edificabilidad.
- Las condiciones generales de la edificación del capítulo IV, del documento IV, Normas Urbanísticas, harán referencia a la CPI-96, y a cualquier otra normativa de obligado cumplimiento.
- En el suelo urbano se hará mención expresa al artículo 69 de la LOTAU, como régimen de suelo urbano y al artículo 31 para las reservas dotacionales en el suelo urbano sin consolidar (edificación y/o urbanización).
- Se clasificará como suelo rústico de protección ambiental, los bienes de dominio público naturales y sus zonas de protección, (Artículo 47 de la

LOTAU). También se indicará en los planos de ordenanzas y clasificación la situación de las vías pecuarias con sus zonas de protección.

- Se calificarán junto al cementerio, los terrenos necesarios para cumplir lo establecido en el Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria, en sus artículos 42 y 43.
- Se aclarará la calificación del suelo de las unidades de actuación UA-01 y UA-02, pues según el art.151 de la Normas Urbanísticas se trata de suelo industrial, mientras que en las fichas urbanísticas, la ordenanza de aplicación es la nº 3 (residencial diseminada).
- Se debería fijar la situación de las reservas de suelo dotacional y de zonas verdes en el caso de aquellas unidades de actuación que, según las fichas, deben situar dichas superficies de forma coordinada.
- Se debe aportar la ficha urbanística del sector SAU-01 dentro del documento V. Se indicará en su ficha la edificabilidad máxima y superficie destinada a sistemas generales. Se admitirá la construcción de una vivienda cuando la misma esté vinculada a una superficie mínima de instalación industrial, recomendándose que no sea inferior a 2.000 m². Se justificará, así mismo, la superficie destinada a reservas de suelo dotacional según el art. 31 de la LOTAU.
- Las previsiones del POM se establecerán para un período de doce años, en lugar de ocho, según el art. 24 de la LOTAU.

Observaciones específicas al documento de NORMAS URBANÍSTICAS:

- La definición de núcleo de población, usos admisibles, y en general todo el régimen del suelo rústico, se ajustarán a la ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU y habrán de remitirse a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento de suelo rústico.
- En el art. 8 dice: *“Los planes parciales modificatorios de las NNSS...”* y debe decir: *“Los planes parciales modificatorios del Plan de Ordenación Municipal...”*
- En el art. 9 “Documentación de los Planes Parciales” se eliminará el párrafo: *“En zonas con densidad neta inferior a 1 vivienda/Ha, se admiten sistemas de saneamiento autónomo, siempre que se garantice la no contaminación de la capa freática”*. Además, se aclarará en cada zona de ordenación si el saneamiento a realizar debe ser unitario o separativo.

- Se sustituirá la frase “unidades de ejecución” por “unidades de actuación” en el art. 14, párrafo 2º, según establece la LOTAU.
- Se modificará el art. 18, ya que según el art. 115 de la LOTAU, el urbanizador asumirá los gastos de conservación de la urbanización, *hasta la recepción de las obras por la Administración*, siendo obligada la recepción de las obras por parte de la Administración y su conservación a partir de ese momento (art. 135 y 136 de la LOTAU).
- La Tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora descrita en el art. 20, se ajustará a la Modificación de la LOTAU Ley 1/2003.
- El art.23 “Coste de las obras de urbanización”, incluirá los gastos de conservación de la urbanización, según el art. 115 de la LOTAU.
- Se especificará en el art. 26 “Proyecto de Abastecimiento de agua, riego e hidrantes”, que las redes de hidrantes contra incendios cumplirán las determinaciones de la CPI-96.
- El art.33, Supresión de Barreras Arquitectónicas se ajustará a lo establecido en el art. 11 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, en lo referente a los instrumentos de planeamiento urbanístico y proyectos de urbanización.
- Se debería incluir el uso industrial en el punto 34. “Condiciones de vertido a la red de saneamiento”.
- En cuanto a la ejecución de actuaciones edificatorias de manera simultánea a la urbanización (art.36), se ajustará a lo establecido en el art. 102 de la LOTAU, debiéndose garantizar el 100% de las cargas de urbanización que resten para completar ésta.
- En cuanto a los casos en que es preceptivo a la obtención de la licencia el informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura, para edificios de interés histórico y ámbitos inmediatos (art.40), se estará a lo dispuesto por el citado organismo. Se debe indicar en la documentación gráfica la situación de los edificios inventariados y los ámbitos de protección, debiéndose incluir las cuevas como elemento a proteger.
- En el art. 42.8 se eliminará la frase: “El Ayuntamiento podrá marcar las condiciones en cada caso para que el terreno urbano adquiera la condición de solar cuando en el presente POM no se indique nada al respecto”. Así mismo, en el último párrafo referente a la edificación simultánea a la urbanización, se hará referencia al art. 102 de la LOTAU.

- El art. 50, Normas de protección de las vías y cauces, se ajustará a lo dispuesto en el art.54 de la LOTAU, y en la ley 9/2003 de Vías pecuarias de Castilla La Mancha.
- La definición de suelo urbano consolidado no puede incluir los suelos "...que están en proceso de urbanización", debiendo ajustar el texto a lo establecido en el art. 45 de la LOTAU.
- El proceso de calificación urbanística para el suelo rústico de reserva que se describe en el art. 53, se deberá ajustar a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU.
- El fondo máximo edificable descrito en el art.86 debe coincidir con los indicados en las distintas ordenanzas.
- En el art. 113.11 se eliminará el punto "- cuando la vía carezca de acceso rodado", como supuesto en el que se puede eximir de contar dentro de la vivienda con plaza de aparcamiento en el casco urbano, pues una de las condiciones necesarias para que el suelo se considere urbano es precisamente contar con acceso rodado.
- Las secciones V.7 Uso de garaje, V.8 Uso religioso, V.9 Uso Cívico-cultural, V.10 Uso docente y V.11 Uso oficinas, harán referencia al Decreto 158/1.997 del Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha.
- En cuanto a las tipologías edificatorias, la edificación abierta residencial y las viviendas unifamiliares aisladas no se deberían incluir en las ordenanzas 1 y 2, debiéndose justificar dicha inclusión, en su caso, con las tipologías existentes en cada zona de ordenación. Además, se debería reconsiderar el frente de fachada mínimo fijado en 5 m. Así mismo, la ordenanza 3, debería aclarar si incluye la vivienda unifamiliar aislada. La ficha de la ordenanza 5 (Dotaciones) debe establecer la parcela mínima y eliminar dentro de las tipologías admisibles la edificación industrial aislada. La ficha de la ordenanza 6 (Zonas Verdes), establecerá la edificabilidad máxima del equipamiento que puede incluir. Todas las ordenanzas especificarán la edificabilidad máxima, parcela mínima y el fondo máximo edificable.
- Se eliminará el punto 149.3: "*La apertura de calles previstas en el P.O.M., que afecten a más de una unidad de actuación, podrá efectuarse en cualquier momento en que el Ayuntamiento lo considere necesario para el desarrollo urbanístico del municipio y así lo acuerde por medio del Pleno*". Además, las unidades de actuación no se podrán desarrollar por medio de obra pública ordinaria, debiéndose desarrollar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

- Los plazos para el desarrollo urbanístico de las unidades de actuación que figura en el art.149.4 se corresponderá con el indicado en las respectivas fichas urbanísticas.
- El punto 149.5 indicará que las densidades que figuran en las fichas de cada unidad son máximas, en lugar de “*meramente indicativas*”. Así mismo, se aclarará cual es la calle de 17 m a la que se hace referencia.
- En el punto 154 se establecerá la edificabilidad del sector industrial SAU-01.

7.- SESEÑA. EXPT. 11/03 PL. PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS 6 PARA LOS SECTORES 20, 21 Y 22, PARQUIJOTE.

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe elaborado por la Secretaria y el Ponente, y considerando que:

Primero: La tramitación y aprobación del expediente de Modificación Puntual se deberá realizar con arreglo a la Ley 2/98. Por tanto, ha de darse trámite al expediente según lo establecido en los artículos 10, 30, 36 y 37 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En consecuencia, el expediente se remite a la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3.b de la Ley 2/98, para emisión de informe en cumplimiento del trámite de consulta:

“A todas las Administraciones anteriores y a la competente para la aprobación del instrumento o proyecto de que se trate, la ocasión de alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general. Este trámite deberá practicarse como mínimo por el mismo tiempo y, a ser posible, de forma coordinada y simultánea con él o los que prevean alguna intervención o informe de la Administración de que se trate, conforme a la legislación que regule el procedimiento de aprobación del instrumento o proyecto en cuestión. En otro caso, tendrá una duración de un mes”.

En este sentido, el artículo 36 de la Ley 2/1998, establece que será preceptivo realizar, para la preparación de la concertación interadministrativa, consultas con los municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados y, en especial, cuando el estado de su instrucción permita identificar sus determinaciones básicas y estructurales con la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal. Asimismo, el citado artículo señala que la Administración promotora deberá someter el expediente, simultáneamente a información pública, informes de los distintos departamentos y órganos competentes, Dictamen de los Municipios colindantes que implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 mencionado anteriormente.

Segundo: El proyecto tiene por objeto desarrollar las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Seseña, levantada la suspensión de la aprobación definitiva para los sectores residenciales 20, 21 y 22 el 30 de octubre de 2001, remitiéndose este levantamiento a la redacción del presente PEI.

Asimismo, a la vista del contenido del expediente y, atendiendo a las líneas generales en cuanto a documentación y determinaciones de clasificación, ordenación y ejecución sin entrar a realizar una valoración pormenorizada, ya que ésta tendrá lugar a la vista del expediente completo tras el trámite de concertación interadministrativa (y a la vista de los resultados del trámite de información pública) y que, por tanto, no vincula a la Comisión Provincial de Urbanismo en la resolución a adoptar, se hacen las siguientes:

OBSERVACIONES:

- Se deberá aclarar la posible conexión de la Glorieta 3 con la Autopista R-4, así como qué actuaciones dentro de las conexiones viarias se ejecutarán como obra pública ordinaria y cuáles por gestión indirecta.
- A la vista de las alegaciones presentadas, se deberá llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento de Esquivias u optar por otra de las hipótesis planteadas para la ubicación del depósito de agua, modificando, en este último caso los documentos que proceda.
- En los planos de Modificación de Normas, se debería incluir, de forma no vinculante, el trazado completo de la Autopista R-4 y sus zonas de afección, para tener una visión global de los terrenos afectados y que deberán ser objeto de posteriores modificaciones.
- Tanto en el punto 3.4 como en el 6.1, se hará referencia a la LOTAU en cuanto a reserva de cesiones en los sectores.
- En el punto 11.-“Evaluación económica, financiación, plazos, y garantías de las actuaciones previstas en el Plan Especial”, no se establecen las garantías.

En cuanto al expediente administrativo:

- Se deberá realizar las comunicaciones a los municipios colindantes para posibles alegaciones y a los afectados que proceda.
- Deberá obtenerse informe favorable del Ayuntamiento de Esquivias por la ubicación en su municipio de un nuevo depósito de abastecimiento de agua, así como las autorizaciones pertinentes de los Organismos que corresponda (Ayuntamiento de Esquivias, Mancomunidad de la Sagra Alta, Dirección

General del Agua) que garanticen el caudal de abastecimiento de agua, con las previsiones de demanda que se incluyen en el PEI.

- Se deberá obtener el informe favorable específico de la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas ya que es esta Consejería la que tiene la competencia expropiatoria en cuanto a la red de abastecimiento y suministro de agua.
- Se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del PEI para el servicio de la potencia requerida por la actuación.
- Se solicitará informe a todas las Administraciones u Organismos Públicos afectados, certificándose por el Ayuntamiento.

8.- **GUADAMUR. EXPT. 17/03 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el informe elaborado por la Secretaria y el Ponente, y considerando que:

Primero: La tramitación y aprobación del expediente de Modificación Puntual se deberá realizar con arreglo a la Ley 2/98. Por tanto, ha de darse trámite al expediente según lo establecido en los artículos 10, 30, 36 y 37 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En consecuencia, el expediente se remite a la Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3.b de la Ley 2/98, para emisión de informe en cumplimiento del trámite de consulta:

“A todas las Administraciones anteriores y a la competente para la aprobación del instrumento o proyecto de que se trate, la ocasión de alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general. Este trámite deberá practicarse como mínimo por el mismo tiempo y, a ser posible, de forma coordinada y simultánea con él o los que prevean alguna intervención o informe de la Administración de que se trate, conforme a la legislación que regule el procedimiento de aprobación del instrumento o proyecto en cuestión. En otro caso, tendrá una duración de un mes”.

En este sentido, el artículo 36 de la Ley 2/1998, establece que será preceptivo realizar, para la preparación de la concertación interadministrativa, consultas con los municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados y, en especial, cuando el estado de su instrucción permita identificar sus determinaciones básicas y estructurales con la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal. Asimismo, el citado artículo señala que la Administración promotora deberá someter el expediente, simultáneamente a información pública, informes de los

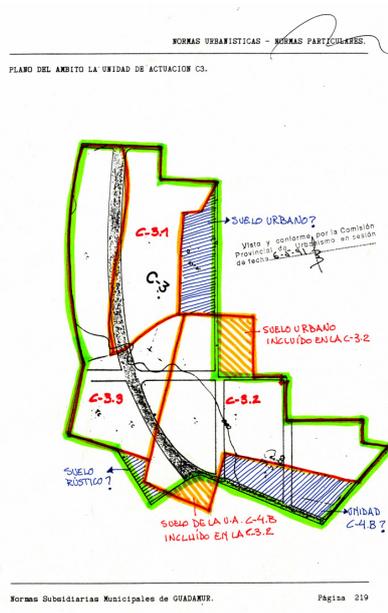
distintos departamentos y órganos competentes, Dictamen de los Municipios colindantes que implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 mencionado anteriormente.

Segundo: El proyecto tiene por objeto la división de la Unidad de Actuación C-3 de las NN.SS. de Guadamur, aprobadas por la C.P.U. el 6 de mayo de 1991, en tres Unidades, C-3.1, C-3.2 y C-3.3.

Asimismo, a la vista del contenido del expediente y, atendiendo a las líneas generales en cuanto a documentación y determinaciones de clasificación, ordenación y ejecución sin entrar a realizar una valoración pormenorizada, ya que ésta tendrá lugar a la vista del expediente completo tras el trámite de concertación interadministrativa (y a la vista de los resultados del trámite de información pública) y que, por tanto, no vincula a la Comisión Provincial de Urbanismo en la resolución a adoptar, se hacen las siguientes:

OBSERVACIONES:

- Se comprueba que la unión de las tres unidades no es la Unidad delimitada en las NN.SS. C-3, sino que hay terrenos que se excluyen de cualquier unidad y otros que se incorporan, afectando al suelo rústico, urbano y urbano sin consolidar C-4.B., por lo que:
 - Los terrenos situados al este de la C-3.1, y que en Normas pertenecían a la C-3, se tendrán que incluir en una unidad de actuación.
 - Los terrenos situados al sur de la C-3.3 y al oeste de la C-3.2 se incluirán en una unidad de actuación o se justificará expresamente su clasificación como suelo rústico, debiendo notificarse a los propietarios de los terrenos este cambio de clasificación.
 - Se notificará a los propietarios de la unidad C-4.B la inclusión en la unidad C-3.2 de los terrenos situados al sur de ésta, así como la inclusión en la C-4.B de terrenos que en Normas pertenecían a la C-3.



Todos estos pasos deberán ser justificados y presentarse la documentación refundida de las NN.SS. (cambios en la C-3, unidad modificada C-4.B, planos nuevos de clasificación, estructura de unidades, etc), según el artículo 39.9 de la LOTAU.

Se recuerda que las unidades en suelo urbano pueden ser discontinuas y que todos los propietarios incluidos en la C-3 definida en las NN.SS. tienen los mismos derechos y deberes, **sin que se pueda considerar adquirido un aprovechamiento urbanístico sin cumplir previamente con los deberes legalmente establecidos.**

- Se deberá incluir en cada ficha de las unidades la ordenanza esocífica a aplicar con parcela mínima, edificabilidad neta, altura máxima permitida, ocupación retranqueos, etc, así como sistema de gestión (Programa de Actuación Urbanizadora), desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior (según el artículo 28 de la LOTAU, no cabe Estudio de Detalle), cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo, y cualquier otra observación específica o necesaria para el desarrollo urbanístico de las unidades.
- Se deberá completar la tramitación según establece el artículo 36 de la LOTAU.
- Se recuerda al Ayuntamiento de Guadamur que según el artículo 124 de la LOTAU, la publicación de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora requerirá su previa presentación en el Registro, sin que hasta la fecha de hoy se haya presentado en esta Delegación la solicitud de registro del PAU de la C-3.1, informado por la C.P.U. el 24 de mayo de 2001.

9.- **OLIAS DE REY. EXPT. 156/02 PL. PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UE-16 DE LAS NN.SS. PROMOVIDO POR INMOBILIARIA PERSONAL PROMOTORA 1997, S.L.**

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por el Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38.1.b. y 111, en relación con el 122.1, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es desarrollar el anteproyecto que formaba parte del PAU informado por la CPU el 03-12-2001, sin introducir ninguna modificación, respetando tanto el trazado de las calles, como las zonas dotacionales, zona común, y zonas verdes. Así mismo se presenta Proyecto de Seguridad y Salud.

En su virtud, y de conformidad con lo anteriormente expuesto, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda dar traslado del informe.

INFORME

OBSERVACIONES:

- Según documentación aportada para proceder al registro del Programa de Actuación Urbanizadora, toda la superficie de la arboleda deberá respetarse como zona verde. Por tanto, en el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta que la superficie situada en parte de la arboleda tendrá la calificación específica de dotacional, zona verde, y en el Proyecto de Urbanización se suprimirán las 2 parcelas afectadas por la arboleda.
- Se deberá reflejar las conexiones y el trazado principal de las redes de infraestructuras.

10.- **NAMBROCA. EXPTE. 122/01 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SCT-18 DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL DEFINIDO EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NAMBROCA. PROMOVIDO POR ALMAR GARO CONSTRUCCIONES, S.L.**

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de ejecución del sector de suelo urbanizable SCT-18 de uso industrial según la Modificación Puntual N°2 de las Normas Subsidiarias de Nambroca, pendiente de aprobación definitiva.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe.

INFORME

En referencia a la Alternativa Técnica:

- Las rotondas en los dos viales deberán ubicarse en el interior del sector.
- Se deberá incluir en la Ordenanza de aplicación, la obligatoriedad de incluir las plazas de aparcamiento establecidas en la memoria del Plan Parcial, esto es, 6 plazas dentro de cada parcela. Así mismo, se justificará la reducción de la parcela mínima de 500 m² a 300 m² y se incluirá justificadamente el frente mínimo de parcela.
- Se deberá incluir en la ordenanza de aplicación que las aguas residuales se depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verter a las redes generales, para cumplir con lo dispuesto en el apartado 3.6.8. Vertidos Industriales de las NN.SS de Nambroca.
- Se deberá especificar cuál es el punto de acometida de la red de energía eléctrica municipal con la red proyectada en el sector. Del mismo modo, se deberá indicar cómo acomete la red del sector a la parcela de zonas verdes situada al otro lado de la variante de carretera.
- Se diseñará la red de saneamiento de forma que las acometidas al tubo colector, provenientes de las parcelas, se conecten a pozo y no directamente al tubo de saneamiento.

- Se incluirán en el Proyecto de Urbanización las conexiones generales a las redes municipales existentes.
- Según el artículo 115 de la LOTAU, en el Proyecto de Urbanización se deberán incluir las obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas. Se deberá, por tanto aportar plano de señalización viaria y mobiliario urbano, tanto en zonas verdes y jardines como en vías públicas.
- Se dotará de alumbrado público a las parcelas de zonas verdes y de red de hidrantes a todo el sector para cumplir con la NBE-CPI-96.
- Se deberá especificar en la memoria del Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización, si el carácter de la red de saneamiento es unitario o separativo.
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.

En referencia al Expediente Administrativo:

- El P.A.U. deberá someterse al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental por constituir un proyecto incluido en el Anejo 2 (apartado 9.a) de la Ley 5/1999 de 8 de abril, que regula dicho procedimiento y obtener declaración positiva.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento de Nambroca que no ha habido alegaciones posteriores a la apertura de plicas.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento de Nambroca que el expediente que ha estado sometido a información pública es el que se ha enviado a esta Delegación.
- Se deberá incluir en la Proposición Jurídico Económica los gastos a los que se refiere el artículo 115 de la LOTAU, para cumplir con lo establecido en el artículo 110.4.3.b de la citada ley.
- Se deberá aclarar si el promotor del PAU es Almar Garo, S.L. o la Agrupación de Interés Urbanístico UA4, como se especifica en el apartado Derechos reconocidos a la Administración, al urbanizador y a los propietarios afectados por la actuación de la Propuesta de Convenio Urbanístico.
- En la formalización del convenio, dentro de las garantías, se incluirá el 100 % de las conexiones exteriores.

- Según el artículo 11.4 de la LOTAU, 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 tasación realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico.
- Deberá certificarse por el Ayuntamiento 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 del nuevo sector.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimos de hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.
- Se incluirá expresamente en el Convenio, que la recepción de las obras de urbanización estará supeditada a la recepción previa de:
 - Las obras del PEI 1 (Aprobado definitivamente por la C.P.U de 1 de Octubre de 2002).
 - El depósito de agua.
 - La depuradora municipal.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

11.- SESEÑA. EXPTE. 139/02 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SAU-13 Y LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-19 CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Y SUELO URBANO RESIDENCIAL POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SESEÑA. PROMOVIDO POR VENTASCONS, S.L.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de

informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar conjuntamente la actividad de desarrollo del Sector 13 y de la Unidad de Ejecución 19, clasificados como sector de suelo urbanizable residencial y unidad en suelo urbano residencial, según las Normas Subsidiarias de Seseña aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 10 de Octubre de 1996.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe.

INFORME

En referencia a la Alternativa Técnica:

- Se deberá justificar, según el artículo 39 de la LOTAU, la modificación de la Ordenanza Residencial, en cuanto al tamaño de la parcela mínima, puesto que se ha disminuido de 250 m², que marcan las NN.SS, a 150 m² y en cuanto a la edificabilidad neta por parcela. Igualmente, se justificará la modificación de la ubicación de las dotaciones respecto de la indicada en las NN.SS.
- Puesto que se está realizando la ordenación detallada, se deberá establecer en las ordenanzas, el coeficiente de edificabilidad neta por parcela, el coeficiente de ocupación y el frente mínimo de parcela.
- Se deberá adjuntar al Plan Parcial, toda la documentación gráfica correspondiente a las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, de energía eléctrica y de aquellos otros servicios, para cumplir con lo establecido en el artículo 26 de la LOTAU.
- Se deberá incluir en la Ordenanza Residencial que es de aplicación, la obligatoriedad de incluir una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas residenciales, para cumplir lo establecido en el Plan Parcial.
- En la calle N°6 y en la calle que une la N°4 con la N°5, se deberán resolver los giros de los vehículos al final de las mismas. La rotonda situada al norte se deberá ejecutar completa para cumplir con el artículo 110.c de la LOTAU, con independencia de que los límites de la Unidad de Ejecución y del Sector discurren por los ejes de los viales y sin perjuicio de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de la unidad colindante.
- Se deberá dotar de acometida de energía eléctrica, de agua y de saneamiento a las parcelas de zonas verdes.

- Se deberá proceder a enterrar la línea eléctrica que discurre por la rotonda al norte de la actuación de forma que su trazado se realice por zonas públicas y no genere ningún tipo de servidumbres.
- Para cumplir con lo dispuesto en el artículo 115 de la LOTAU, se deberá dotar de mobiliario urbano y ajardinamiento a las vías públicas, puesto que en el Anteproyecto de Urbanización, sólo se proyecta para las zonas verdes.
- Se deberá completar el plano de señalización viaria con la ubicación de las plazas de aparcamiento en la red viaria. Así mismo se deberá cumplir lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.

En referencia al Expediente Administrativo y de Gestión:

- Se deberá aclarar a qué Organismos se solicitó informe puesto que según certificados adjuntos al expediente, en uno se indica que se solicitó informe a todos los Organismos afectados y en otro se indica que no se ha solicitado informe a ninguna Consejería.
- Se deberá ceder al Ayuntamiento el suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo, lo que suponen 5.599,69 m² de suelo, y no 5.419,02 m²s.
- Se deberá obtener Informe favorable de la Consejería de Agricultura por la afección del Cordel de Merinas que discurre al oeste de la actuación.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión a los transformadores y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que va a verter la red de saneamiento está ejecutado y tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo de hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la

Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

12.- SONSECA. EXPTE. 164/02 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL, ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN Y ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL NUEVO SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL P.P.-2 PEÑAMIEL II, DEFINIDO COMO SUELO NO URBANIZABLE EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SONSECA. PROMOVIDO POR SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS “PEÑA MIEL II”.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de desarrollo mediante la reclasificación de suelo rústico en suelo urbanizable residencial denominado Sector P.P.-2 de las Normas Subsidiarias de Sonseca.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe vinculante de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38.2 y 39.7.b) de la LOTAU.

INFORME VINCULANTE

En referencia a la Alternativa Técnica:

- Se deberán modificar los límites del sector para ajustarse a lo estipulado en el artículo 24.1.c de la LOTAU, en el que se hace referencia a la delimitación de los sectores y al perímetro: “su perímetro se determinará **por relación al viario** o a otros elementos definitorios que garanticen la continuidad armónica”, por lo tanto se deberá excluir de la actuación urbanizadora a aquellos propietarios cuyos terrenos lindan exteriormente con los caminos que se van a urbanizar, coincidiendo que son los propietarios que han realizado alegaciones tanto en información pública como en los diez días siguientes al acto de apertura de plicas y que solicitan no entrar en el PAU.

- Según el artículo 24.1.e de la LOTAU, se deberán incorporar los Sistemas Generales necesarios adscritos al área de reparto de comunicaciones, dotaciones, equipamientos y el de espacios libres, en proporción no inferior a 1.000 m² cada 200 habitantes previstos en la actuación, a parte de las reservas locales del artículo 31.
- Según el artículo 31, se cederán para dotaciones distintas de zonas verdes 20 m²s/100m²c, estándar que no se cumple en el PAU.
- Se deberá excluir la superficie destinada a ubicar el centro de transformación del cómputo total de superficie destinada a las dotaciones a las que hace referencia el artículo 31.c de la LOTAU. Se deberá calificar dicha parcela como infraestructura propia del sector.
- Puesto que se está realizando la ordenación detallada del sector, se deberán establecer los coeficientes de ocupación en todas las Ordenanzas de aplicación, así como las densidades de vivienda.
- Para realizar el cálculo del aprovechamiento tipo del sector, según el artículo 71 de la LOTAU, se deberá excluir de la superficie total de actuación, el terreno dotacional público existente ya afectado, es decir, tanto el Camino de Ajofrín como el otro camino público que corresponde a la ampliación de la calle Málaga y no sólo la superficie correspondiente al Camino de Ajofrín.
- Se dotará de hidrantes para cumplir con lo establecido en la NBE CPI-96.
- Se dotará de acometidas a la red de abastecimiento de agua y de telefonía a todas las manzanas de vivienda de protección pública y colectiva con comercial. Así mismo, se dotará de acometida de agua, de saneamiento y de alumbrado público a todas las parcelas de zonas verdes y de acometida de energía eléctrica a la parcela de dotaciones.
- Se completará con alumbrado público, la ampliación de la calle Málaga, en el tramo que linda con la parcela de dotaciones.
- Se indicará el punto de conexión a la red de telefonía existente y el trazado de la línea eléctrica que partiendo del centro de transformación cercano al sector, llega al centro de transformación proyectado en el sector.
- Para cumplir con el artículo 39.9 de la LOTAU, se deberá aportar la documentación refundida de las Normas Subsidiarias.
- Para cumplir con el artículo 115.d de la LOTAU, se completará el presupuesto de las obras de urbanización, con el ajardinamiento y mobiliario urbano, ya que ha de ser tanto en zonas verdes como en vías públicas.

- Se deberá unificar el número de viviendas que se van a ubicar en el sector, ya que según el cuadro de características de usos lucrativos de la memoria del Plan Parcial son 116 en viviendas de protección pública y 48 viviendas en unifamiliar libre, según el apartado de dotación de aparcamientos, son 140 viviendas y según el cálculo de la dotación de agua para el sector, son 146 viviendas.
- Se justificará el cumplimiento del artículo 32 del Código de Accesibilidad, Decreto 158/1997 en cuanto a la reserva de un mínimo del 3% a viviendas para personas con movilidad reducida.
- Se completará y/o modificarán los documentos de acuerdo con los informes de las Administraciones afectadas.

En referencia al Expediente Administrativo:

- Se obtendrá previamente a la aprobación del PAU, los informes favorables de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y de la Consejería de Educación y Cultura.
- El Ayuntamiento deberá resolver todas las alegaciones presentadas al expediente.
- El Ayuntamiento de Sonseca, deberá certificar que se ha dado aviso a todos los titulares catastrales, puesto que aunque se han adjuntado al expediente dichas notificaciones, falta el aviso a Dña. Josefa Ruiz García Pulgar.
- El Ayuntamiento de Sonseca deberá certificar que en la actualidad no existe ningún local comercial abierto al público al Norte del sector (tal y como afirma uno de los propietarios que alega en el período de información pública), por donde se prevé continuará su trazado futuro uno de los viales proyectados en la actuación, o en su caso, se incluirán en los gastos de urbanización las indemnizaciones que procediera.
- Se garantizará el 100% de las conexiones exteriores, tanto de los viales como de las instalaciones.
- Se incluirá en la proposición jurídico-económica los gastos de conservación hasta la recepción de las obras, según el artículo 115 de la LOTAU.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión al transformador existente y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.

- 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.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, justificadamente con informe técnico, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimos de hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

13- BOROX. EXPT. 012/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL “ANTONIO DEL RINCON 2” PROMOVIDO POR EUROSESEÑA 2002, S.L.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es ordenar de parte de los terrenos pertenecientes a los polígonos catastrales 7 y 20 del municipio de Borox (Toledo).

Tercero: *Con fecha 25 de marzo de 2003, la Dirección General de Calidad Ambiental, como Organo Ambiental y dentro de la Evaluación Ambiental Previa del PAU determina en sus conclusiones lo siguiente:*

“Debido a la presencia en el ámbito de actuación de importantes hábitats de especial protección y a la fragilidad de los mismos frente al desarrollo de la actividad industrial en los terrenos colindantes, **se considera ambientalmente inviable** la Modificación de las Normas Subsidiarias propuesta denominada “Polígono Industrial Antonio del Rincón II.

Fundamentos para la inviabilidad ambiental de la modificación:

Primero.- El área ocupada por la propuesta de LIC “Yesares del Valle del Tajo” deberá ser clasificada como Suelo Rústico No urbanizable de Protección Natural, además según el artículo 5, apartado 3 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha: “En estas

zonas se aplicarán las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los recursos naturales que en cada caso motivaran su designación”; entre las medidas de protección cabe destacar la no ocupación física de dichos hábitats, tanto por parte de la edificación como por parte de infraestructuras, zonas verdes, etc.

Segundo.- Según el artículo 93 de la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha, los hábitats de especial protección (definidos en el apartado C-2 de este informe) deberán ser clasificados como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Ambiental y establecerse las medidas necesarias para su preservación, entre las medidas de protección cabe destacar la no ocupación física de dichos hábitats, tanto por parte de la edificación como por parte de infraestructuras, zonas verdes, etc.

Tercero.- La afección a dichos hábitats no sólo se debería a la ocupación física de los mismos, sino en la transformación de los terrenos colindantes al modificar con los movimientos de tierra y la construcción de zonas impermeables (edificaciones, aparcamientos, viales,...) la escorrentías natural, que supondría la ruptura del frágil equilibrio de dichos hábitats; afectando además a los hábitats de protección asociados a los cauces del arroyo de la Fuente de Seseña en el límite este y el tramo final del Barranco de Valdelahiguera al sudeste,

Cuarto.- La propia actividad industrial colindante a dichos hábitats supondría un claro deterioro de los mismos, debido al aumento del tráfico rodado, posibles vertidos no controlados, contaminación de suelos y aguas subterráneas, etc.

Quinto.- La expansión del suelo industrial contribuiría a disminuir la calidad paisajística del entorno, formada por elementos singulares como son los humedales y los hábitats de protección especial.

Sexto.- La exclusión necesaria de las zonas formadas por los hábitats de protección especial y sus zonas de protección como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección del procedo urbanizador, conllevaría el desarrollo de un futuro polígono industrial desmembrado en áreas inconexas no susceptibles de formar un ente urbano racional.

Visto el expediente y la Evaluación Ambiental Previa la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda **informar desfavorablemente** por ser inviable la reclasificación de los terrenos como urbanizables según el artículo 47 de la Ley 1/2003, de 17 de enero de 2003, de Modificación de la Ley 2/98 LOTAU, por lo que se procede a la devolución del expediente al Ayuntamiento.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 38.2 y 39.7 b) de la LOTAU el presente informe tiene carácter **VINCULANTE**.

14.- TORRIJOS. EXPTE. 13/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE USO RESIDENCIAL N°10-B-2, DEFINIDO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE TORRIJOS. PROMOVIDO POR HORMIGONES TORRIJOS, S.A.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de

informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de desarrollo del Sector 10-B2 de suelo urbanizable residencial clasificado por la Modificación Puntual Nº18, aprobada por la C.P.U. de 23 de Noviembre de 1992, de las NN.SS. de Torrijos.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe.

INFORME

En referencia a la Alternativa Técnica:

- Se dotará de acometida de agua y de energía eléctrica a la parcela de zonas verdes.
- Se incluirá en la Ordenanza Residencial Mixta del Sector 10-B2, la obligatoriedad de incluir una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela residencial, para cumplir con lo dispuesto en la memoria del Plan Parcial en lo referente al cálculo de plazas de aparcamiento.
- Según el Plano de Situación adjuntado falta la acera situada en la calle que linda con el edificio denominado en el plano “Edificio Atalaya”, por lo que se deberá urbanizar esa calle independientemente de que los límites del sector se sitúen en el borde de la misma.
- Se deberá cumplir con el artículo 115 de la LOTAU incluyendo en el presupuesto las obras de arbolado, señalización viaria (tanto vertical como horizontal y vados en los pasos de peatones) y mobiliario urbano de vías públicas. Así mismo, se deberán aportar planos en los que se reflejen dichos aspectos.
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.

En referencia al Expediente Administrativo:

- Se certificará por el Ayuntamiento que la calle Juan de Mena se encuentra urbanizada no siendo por tanto necesario incorporarla a la actuación.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las

líneas de Media Tensión al transformador proyectado y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento 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 del sector.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimos de hidrantes para la unidad va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

15.- BARCIENCE. EXPTE. 18/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-4, CLASIFICADO COMO SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BARCIENCE. PROMOVIDO POR “ALAMILLOS DE BARCIENCE, S.L.”

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de desarrollo del Sector 4 clasificado como suelo urbanizable industrial según las Normas Subsidiarias de Barcience aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 23 de Octubre de 1997.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe.

INFORME

En referencia a la Alternativa Técnica:

- La estructura viaria, deberá prever la conexión con los terrenos colindantes a través del Camino a Albarreal de Tajo y de los viales previstos en las NN.SS, dando continuidad al sector.
- Debido a que se está realizando la ordenación detallada del sector, se deberá especificar el coeficiente de edificabilidad neta por parcela que se aplicará en el sector. Del mismo modo, se deberá reconsiderar la edificabilidad de la parcela de dotaciones, puesto que resulta escasa para las necesidades que suelen tener los municipios.
- Puesto que para la justificación de las plazas de aparcamiento se ha considerado que en el interior de cada parcela se ubicarán 2 plazas de aparcamiento, se deberá especificar en la ordenanza del Sector, la obligatoriedad de incluir dicho aspecto. Así mismo, se deberá justificar gráficamente la ubicación de 262 plazas de aparcamiento en el viario.
- Se deberán urbanizar completas las rotondas de acceso y salida a la carretera de Barciencia a Albarreal de Tajo (TO-V-4424), independientemente de que los límites del sector discurren por el eje de las calles y sin perjuicio de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de los terrenos colindantes.
- Como criterio de la Comisión, se debería rediseñar el viario con calles rodadas de 18m de ancho total, o se justificará el ancho propuesto de calzada para el tráfico pesado y los vehículos previstos.
- Se deberá indicar el punto de conexión con la línea eléctrica que discurre, según el plano topográfico aportado, al este del sector. Se deberá proceder a enterrar dicha línea eléctrica, evitando de cualquier modo la generación de servidumbres. Así mismo se deberá indicar el punto de conexión a la red de telefonía.
- Para cumplir con el artículo 5.4.2. Vertidos Industriales de las Normas Subsidiarias de Barciencia, se deberá dotar al sector de una depuradora propia, al tratarse de una actuación de uso principal industrial, no pudiendo verter a colectores ajenos al sector sin la depuración previa. En cualquier caso, se comunicará a todos los propietarios que se vean afectados por la conexión al colector municipal.
- Respecto al sistema de evacuación de aguas residuales se tendrá en cuenta el Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, justificándose otra solución distinta de la establecida en el mismo.
- Se dotará de red de riego y de energía eléctrica a la zona verde y se dotará de acometida de energía eléctrica a la parcela de dotaciones.

- Se deberá aportar plano de señalización viaria, tanto horizontal como vertical, plano de alineaciones y rasantes de la red viaria y plano en el que se refleje el ajardinamiento de vías públicas y el mobiliario urbano, tanto de vías públicas como de zonas verdes.
- Se deberán disponer los hidrantes como máximo cada 200 m, para cumplir con lo establecido en la NBE-CPI-96.

En referencia al Expediente Administrativo:

- El P.A.U. deberá someterse al procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental por constituir un proyecto incluido en el Anejo 2 (apartado 9.a) de la Ley 5/1999 de 8 de abril, que regula dicho procedimiento y obtener declaración positiva.
- El Ayuntamiento tendrá en cuenta que debe solicitar en sobre cerrado la proposición jurídico económica y el convenio urbanístico y realizar el acto de apertura de plicas al día siguiente hábil de la última publicación para cumplir con lo estipulado en el artículo 120 de la LOTAU.
- Se deberá solicitar informe al organismo titular de la carretera TO-V-4424.
- Se deberá solicitar autorización a la Confederación Hidrográfica del Tajo al ubicar parte de la actuación urbanizadora en la zona de policía, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce.
- Se certificará por el Ayuntamiento la no existencia de construcciones en uso, puesto que según la memoria del Plan Parcial no existe ninguna construcción en el terreno, sin embargo según el plano topográfico, sí existe una nave al sureste del sector.
- Se deberá completar la proposición jurídico económica con los gastos a los que hace referencia el artículo 115 de la LOTAU, entre los que se encuentra la conservación. Así mismo, en dicha proposición falta el presupuesto de la red de baja tensión que figura en el resumen de presupuesto del anteproyecto de urbanización.
- Se garantizará el 100% de las obras exteriores de conexión.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que va a verter la red de saneamiento está ejecutado y tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual el de la nueva actuación.

- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo de hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

16.- UGENA. EXPT. 21/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE-14 CLASIFICADA COMO SUELO URBANO RESIDENCIAL POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE UGENA. PROMOVIDO POR URBANIZADORA ALBASANCHEZ, S.L.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de ejecución de la UE-14 de uso residencial de las Normas Subsidiarias de Ugena, cuya revisión, en lo referente al casco urbano, se aprobó definitivamente por la C.P.U. el 11 de mayo de 1999.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe.

INFORME

En cuanto a la alternativa técnica:

- Se deberá justificar la modificación del trazado de la vía central puesto que en las Normas Subsidiarias, esta calle figura paralela a la Calle 5 y no se proyecta de dicha forma en el PAU.
- Se deberá solucionar las conexiones del viario con las vías urbanas existentes.

- Los viales perimetrales y los encuentros entre ellos, se deberán ejecutar completos para cumplir con el artículo 110.c de la LOTAU, con independencia de que los límites de la unidad de actuación discurren por los ejes de los viales y sin perjuicio de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de las unidades colindantes.
- Se deberá proceder a enterrar la línea eléctrica que discurre al noroeste de la unidad de forma que discurra por zonas de dominio público y no genere servidumbres.
- Se dotará de acometida de abastecimiento de agua y de energía eléctrica a la zona verde.
- Se deberá indicar los puntos donde se ubica el encuentro de las redes de abastecimiento de agua, de energía eléctrica y de telefonía de la unidad con las redes municipales existentes.
- Para cumplir con lo dispuesto en el artículo 115 de la LOTAU, se deberá dotar de mobiliario urbano y arbolado a las vías públicas, puesto que en el Proyecto de Urbanización, sólo se proyecta para las zonas verdes.
- Respecto a la red viaria, deberán modificarse los sentidos de circulación viaria de la calle 5 y los de las calles 4 y 1, puesto que no son acordes entre ellos. Se corregirán las anchuras de calzadas y aceras, de forma que coincidan las grafiadas en planos con las indicadas en memoria y en secciones.

En referencia al Expediente Administrativo:

- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión al centro de transformación y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que va a verter la red de saneamiento está ejecutado y tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo de hidrantes para la unidad va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la

Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

17.- BARGAS. EXPT. 23/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.A-12 DE USO RESIDENCIAL DE LAS NN.SS DE BARGAS. PROMOVIDO POR JEFERCOM-DISTERN, UTE.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de desarrollo de la Unidad de Actuación 12, clasificada como suelo urbano residencial en las Normas Subsidiarias de Bargas, aprobadas definitivamente el 25 de junio de 1996.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe.

INFORME

En cuanto a la alternativa técnica:

- Se deberá modificar lo establecido en el Plan Especial en cuanto a que se mantiene la edificabilidad de la Ordenanza Residencial de las NN.SS, puesto que esta es de 1 m²/m² y sin embargo la que es de aplicación en el PERI es de 0,8472 m²/m², habiéndose calculado la superficie de cesiones en función de esta última y no de la primera.
- Se deberá incluir en la Ordenanza Residencial de aplicación, la obligatoriedad de incluir 1 plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, para cumplir con lo especificado en el Plan Especial.
- Se deberán especificar por dónde discurren las redes municipales existentes y cuáles son los puntos de acometida de la red de energía eléctrica, de la red de saneamiento y de la red de gas. Así mismo, se indicará dónde acomete el saneamiento de la parcela de dotaciones.

- Se dotará de acometida de saneamiento y de red de riego a todas las zonas verdes. Se completará el saneamiento de las parcelas de las manzanas 4 y 6 y, en su caso, con sumideros en las calles Camino de Azucaica y San Victoriano.
- La red de hidrantes deberá cumplir lo estipulado en el punto 4.2.2. Trazado de la Red de Distribución de agua de las Normas Subsidiarias de Bargas, en cuanto al número de hidrantes que deben existir.
- Se completará el anteproyecto de urbanización tanto gráficamente como en el presupuesto de las obras de urbanización con señalización vertical, mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas y con ajardinamiento de vías públicas.
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Deberá publicarse en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad (artículo 120.4 LOTAU).
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento que las calles Camino de Azucaica, Camino Lagunilla y San Victoriano, se encuentran ya urbanizadas, tal y como se especifica en la memoria del Plan Especial. En caso contrario se deberá completar su urbanización independientemente de que los límites de la unidad de actuación discurren por los ejes de las calles y de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de los terrenos colindantes.
- En la proposición jurídico económica se deberán incluir los gastos de gestión y de conservación de la urbanización para cumplir con lo establecido en el artículo 115 de la LOTAU.
- En el convenio urbanístico se incluirá la garantía, financiera o real, a la que hace referencia el artículo 110.3.d de la LOTAU.
- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que los colectores a los que van a verter la red de saneamiento tienen el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimos de hidrantes para la unidad va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación

Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

18.- MAGÁN. EXPTE. 24/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE UNA PARTE DEL SECTOR 6 CLASIFICADO COMO SECTOR DE SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN DE USO RESIDENCIAL POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MAGÁN. PROMOVIDO POR JOVAFE 13, S.L.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de desarrollo de parte del Sector 6 denominándolo “Señorío de Magán” y clasificado como suelo urbanizable residencial según las Normas Subsidiarias de Magán aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 9 de Febrero de 1993.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe vinculante de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38.2 y 39.7.b) de la LOTAU.

INFORME VINCULANTE

En referencia a la Alternativa Técnica:

- Se justificará a través de los estudios correspondientes que los terrenos no son inundables, puesto que según indican las NN.SS la zona sí es inundable.
- En todo caso se respetará la Ampliación de la Real Acequia del Jarama, debiendo contar con autorización expresa, previamente a la Aprobación del PAU, de la Comunidad de Regantes de la zona.

- Se deberá justificar la modificación estructural propuesta, al no desarrollar completo el Sector 6, para lo cuál se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 24.1.c. y en el 39.7 de la LOTAU.
- Se deberá justificar, según el artículo 39 de la LOTAU, la modificación de la Ordenanza Residencial, en cuanto a que los retranqueos son libres, puesto que en dicha ordenanza se establece que el retranqueo será de 2 m a fachada.
- Para cumplir con el artículo 39.9 de la LOTAU, se deberá adjuntar toda la documentación refundida de las Normas Subsidiarias con la modificación propuesta.
- Según el artículo 26.2 de la LOTAU, se deberá adjuntar al Plan Parcial, toda la documentación relativa a los puntos de conexión con las redes municipales exteriores al sector, debiéndose solucionar todas las conexiones según el artículo 110 de la LOTAU.
- Se deberá dotar de los centros de transformación que corresponda al sector, calificándose el terreno como infraestructuras propias del sector.
- Se deberá reflejar en todos los planos el acerado, de al menos 1,5 m de ancho del Camino público de Olías a Magán, puesto que según lo reflejado en la documentación gráfica la parcela de dotaciones de equipamientos, la destinada a comercial de servicios y la denominada zona verde de protección no tienen acceso desde dicho Camino público.
- Se deberá representar gráficamente que el retranqueo de la parcela de dotaciones ha de ser 8 m al eje del Camino público para cumplir con lo establecido en los planos de las Normas Subsidiarias, que indica que la distancia entre edificaciones ha de ser de 16 m.
- Se deberá aclarar si la tubería de conexión del saneamiento va a ser de 60 cm de diámetro, que es lo establecido en el Plan Parcial o va a ser de 40 cm de diámetro, que es lo establecido en el Proyecto de Urbanización.
- Se deberá modificar el valor del Estudio Económico y Financiero incluido en el Plan Parcial puesto que no coincide con los gastos de las Obras de Urbanización.
- Para cumplir con lo dispuesto en el artículo 115 de la LOTAU, se deberá dotar de mobiliario urbano y arbolado a las vías públicas, puesto que en el Proyecto de Urbanización, sólo se proyecta para las zonas verdes.

- Se deberá modificar el número de plazas de aparcamiento establecidas en la Ficha urbanística del sector, que se adjunta con el Proyecto de Urbanización, puesto que no coincide con lo establecido en el Plan Parcial.
- Se deberá aclarar la información relativa al valor de ocupación sobre suelo de la tipología unifamiliar, que asciende a 5.949,05 m².
- Se deberá completar el Proyecto de Reparcelación según lo estipulado en el artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En referencia al Expediente Administrativo:

- Se notificará a los propietarios del resto del Sector 6, o se indicará expresamente que han sido notificados.
- Se deberá aclarar lo estipulado en el convenio referente a los propietarios de los terrenos, puesto que según el certificado del Ayuntamiento de aviso a los titulares catastrales, hay un tercer titular que no figura en el contrato de compraventa del urbanizador a los propietarios.
- En la formalización del convenio, se deberán establecer, por parte del urbanizador, las penalizaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 110.4.2. de la LOTAU. Dentro de las garantías se incluirá el 100 % de las conexiones exteriores.
- Según el artículo 11.4 de la LOTAU, 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 tasación realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico.
- Los gastos reflejados en la proposición económica serán los estipulados en el artículo 115 de la LOTAU. Así mismo, se deberá aclarar a qué cantidad corresponde los 17.167 euros que se van a prestar como aval bancario.
- Se deberá modificar el punto 2.4 del convenio urbanístico y ajustarse a lo establecido en el apartado 5.012 de las Normas Subsidiarias de Magán, donde se indica que no se concederán licencias de edificación salvo que los solicitantes adquieran los compromisos del artículo 41 del Reglamento de Gestión y que los promotores del Plan Parcial hayan prestado garantía para cubrir el 100% de las obras de urbanización que estén sin ejecutar.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión al transformador existente y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.

- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que va a verter la red de saneamiento está ejecutado y tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo de hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

19.- UGENA. EXPT. 26/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL, ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE URBANIZACIÓN, ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO DEL ARROYO DE BOADILLA, PROYECTO PARA LA INSTALACIÓN DE RED DE BAJA TENSIÓN Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD DE LA UE-06 Y DEL SECTOR 3, CALIFICADOS DE USO RESIDENCIAL POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE UGENA. PROMOVIDO POR A Y N INMOART, S.L.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar conjuntamente la actividad de ejecución de la UE-06 y del Sector 3, calificados de uso residencial por las Normas Subsidiarias de Ugena, cuya revisión, en lo referente al casco urbano, se aprobó definitivamente por la C.P.U. el 11 de mayo de 1999.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe.

INFORME

En cuanto a la alternativa técnica:

- Se deberá justificar la reducción de la superficie de la Unidad de Ejecución 6 con respecto a lo establecido en la Ficha Urbanística de las NN.SS, puesto que estas indican que la superficie es de 20.000 m² y no 10.786,55 m².
- Los viales perimetrales y los encuentros entre ellos, se deberán ejecutar completos para cumplir con el artículo 110.c de la LOTAU, con independencia de que los límites de la Unidad de Ejecución y del Sector discurren por los ejes de los viales y sin perjuicio de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de las unidades y sectores colindantes.
- Se deberá modificar la red de saneamiento para cumplir con lo especificado en el Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo y completarla mediante imbornales en la Calle 1 y la Calle 3, en los tramos situados al oeste de la actuación. Así mismo, se deberá dotar de acometida de agua a las zonas verdes.
- Se deberá incluir en la Ordenanza Residencial de aplicación la obligatoriedad de incluir una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela, para cumplir con lo establecido en el PAU.
- Se deberá indicar el punto de acometida de la red de energía eléctrica con la red municipal existente, para cumplir con lo dispuesto en los artículos 26 y 111 de la LOTAU.
- Se diseñarán las zonas verdes de forma que se cumpla lo dispuesto en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- Se deberá solucionar el giro de vehículos al final de las Calles 1 y 4, mientras no se desarrollen los terrenos colindantes, asegurando la continuidad de las mismas mediante convenio con el Ayuntamiento que condicione el trazado en el futuro desarrollo de dichos terrenos colindantes.
- En el presupuesto del Proyecto de Urbanización se deberá incluir el correspondiente a la Red de energía eléctrica, independientemente de que esta sea objeto de proyecto aparte. Igualmente se deberá incluir en el presupuesto de Seguridad y Salud.

En referencia al Expediente Administrativo:

- El PAU deberá modificarse de acuerdo a lo establecido en el informe ya emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo y de acuerdo a lo que se indique en el que nuevamente se ha solicitado. Se deberá solicitar autorización al mencionado organismo respecto al vertido de aguas residuales.

- Se deberá aclarar la titularidad de todos los terrenos ya que el Ayuntamiento ha enviado aviso a 3 titulares catastrales que son propietarios de los terrenos que conforman el Sector 3, pero no ha dado aviso a ninguno de la Unidad 6 y sin embargo en la proposición jurídico económica se especifica que la sociedad urbanizadora es la propietaria aunque no se adjunta contrato de compraventa de los terrenos.
- Para cumplir con lo dispuesto en el artículo 110.4.2 de la LOTAU, se incluirán en el Convenio Urbanístico las penalizaciones a las que se hace referencia. Así mismo, se modificará la garantía propuesta puesto que no se corresponde con el 7% de las obras de urbanización.
- Para llevar a cabo lo estipulado en el punto segundo del convenio urbanístico, relativo a la posibilidad de simultanear las obras de urbanización con las de edificación, se deberá cumplir lo dispuesto en el artículo 118.3.b de la LOTAU, garantizando el 100% de los deberes de urbanización que resten para la recepción de la urbanización.
- Se justificará el aumento del presupuesto de las obras relativas a la red de energía eléctrica especificado en la proposición jurídica, puesto que no coincide con la reflejada en el Proyecto para la instalación de Red de Baja Tensión.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión a los centros de transformación y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que la solución del saneamiento cumple con la normativa medioambiental.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo de hidrantes va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

20.- CAZALEGAS. EXPTE. 30/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL, ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR 3 CLASIFICADO COMO SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL POR LAS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAZALEGAS. PROMOVIDO POR CÁNDIDO ZAMORA, S.A.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de desarrollo del Sector 3 clasificado como suelo urbanizable industrial según la Revisión de las Normas Subsidiarias de Cazalegas aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 4 de Noviembre de 1993.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe.

INFORME

En referencia a la Alternativa Técnica:

- Para poder dejar únicamente el 50% de las dotaciones exigidas por la LOTAU, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 31.2 de la citada ley, entre las que se encuentra el obtener resolución motivada del Consejero competente. En caso contrario, se deberá cumplir la reserva de dotaciones exigida en el artículo 31.c. de la LOTAU.
- Se debería reconsiderar la edificabilidad neta asignada a la parcela de equipamientos, puesto que parece escasa para las necesidades que suelen tener los municipios a este respecto ($0,5 \text{ m}^2/\text{m}^0$).
- Se deberá replantear el viario de acuerdo a lo indicado en las NN.SS, en el apartado 3.3.7. en el que se establece que las secciones mínimas entre cerramientos de las calles industriales tendrán un ancho mínimo de 18 m a 24 m. Así mismo se estudiará el radio de giro en las curvas para los vehículos pesados y el tráfico previsto.
- Se deberá ubicar la situación del pozo existente de agua potable que va a abastecer al sector. Así mismo, se deberá ubicar el punto de acometida de energía eléctrica y de telefonía.

- Se deberá adjuntar al Plan Parcial, toda la documentación gráfica correspondiente a las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, de energía eléctrica y de aquellos otros servicios, para cumplir con lo establecido en el artículo 26 de la LOTAU.
- Se deberá dotar de red de alumbrado público, de red de riego y de energía eléctrica a todas las zonas verdes.
- Se deberán unificar las superficies destinadas a viario y a zona industrial, puesto que no coincide lo especificado en el punto “6.1. Aprovechamientos” con el “Anexo I. Cuadro de características” del Plan Parcial.
- Toda la documentación, tanto gráfica como escrita, vendrá visada por el Colegio Profesional correspondiente.
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.

En referencia al Expediente Administrativo:

- Se deberá obtener Informe favorable del Servicio de Carreteras debido al acceso al sector a través de la Carretera de la Presa, que discurre al este del sector.
- Se deberá obtener la autorización de la Confederación para la utilización de pozos para el abastecimiento de agua.
- Se deberá obtener Informe favorable de la Consejería de Agricultura por la afección del Cordel de Extremadura que discurre al norte del Sector. Así mismo, el PAU se deberá someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, según la Ley 5/1999.
- Según el artículo 11.4 de la LOTAU, 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 tasación realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo de hidrantes para el sector va a estar garantizado a través del pozo existente al que se pretende acometer.
- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que la solución del saneamiento cumple con la normativa medioambiental.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

21- ILLESCAS. EXPT. 37/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, ESTUDIO DE DETALLE Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 14. PROMOVIDO POR DIGNUS MADRID, S.L.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de desarrollo de la Unidad de Ejecución Nº14, clasificada como suelo urbano de uso residencial de las Normas Subsidiarias de Illescas, cuya revisión se aprobó definitivamente por la C.P.U. el 28 de abril de 1.998.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe vinculante de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38.2 y 39.7.b) de la LOTAU.

INFORME VINCULANTE

En cuanto a la alternativa técnica:

- Deberá ajustarse la Unidad de Actuación a la definida en las NN.SS. y ubicar dentro de esa delimitación las zonas verdes, que deben cumplir con el Reglamento de Planeamiento en cuanto a dimensiones. En caso contrario, se deberá presentar un Plan Especial de Reforma Interior como parte de la alternativa técnica del PAU y las cesiones se ajustarán a la LOTAU.
- Se definirá la ocupación en planta, puesto que se está realizando la ordenación detallada.

- Se reflejará la ordenanza que será de aplicación en la zona de dotaciones o bien se remitirá a la establecida en las NN.SS.
- Se deberá ejecutar la calle que linda con el SAU-7 para que la parcela de zona verde y la parcela de cesión al Ayuntamiento tengan acceso rodado, independientemente de los límites del sector y de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios del SAU-7.
- Se dotará de alumbrado público a las zonas verdes.
- Se deberá aclarar dónde se realiza el vertido de las aguas residuales, puesto que según la documentación gráfica, la parcela de cesión al Ayuntamiento acomete a una conducción futura a instalar por el linde del SAU 7, sin embargo según la memoria sólo existe un punto de conexión con la red.
- 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.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Se certificará por el Ayuntamiento que la titularidad de los terrenos corresponde a la sociedad Dignus Madrid, S.L., tal como se refleja en el PAU.
- Se deberá completar la proposición jurídico económica con los gastos a los que se refiere el artículo 115 de la LOTAU.
- Se certificará por el Ayuntamiento que la nave situada en la unidad de actuación se encuentra en desuso, en caso contrario, se deberá incluir en la proposición jurídico-económica las indemnizaciones que proceda.
- El Ayuntamiento de Illescas deberá exigir que se presente en plica cerrada, tanto la proposición jurídico económica como la propuesta de convenio, para cumplir con lo establecido en el artículo 120.3 de la LOTAU.
- Se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión al transformador existente y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que va a verter la red de saneamiento está ejecutado y tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual el de la nueva actuación.

- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo de hidrantes para la unidad va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

22.- OLÍAS. EXPT. 49/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y REPARCELACIÓN DE LA U.E-32 DE USO RESIDENCIAL DE LAS NN.SS DE OLÍAS. PROMOVIDO POR ZARCO Y ASOCIADOS, EXCAVACIONES Y OBRAS, S.L.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de desarrollo de la Unidad de Ejecución 32, clasificada como suelo urbano residencial en las Normas Subsidiarias de Olías, aprobadas definitivamente el 27 de julio de 1999.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe.

INFORME

En cuanto a la alternativa técnica:

- Se deberá modificar el PAU de la Unidad de Ejecución 32, de acuerdo al informe realizado por el Servicio de Carreteras. Según dicho informe la línea de edificación deberá situarse a 18 m del borde exterior de la calzada, por lo que se ven afectadas las parcelas 1,2,11,12, 13 y la parcela de equipamiento. Así mismo, se deberá presentar proyecto de acceso a la Carretera a Mocejón y

la rotonda situada al oeste de la unidad deberá encontrarse urbanizada, para cumplir con lo especificado en el mencionado informe.

- Se justificará el aumento del coeficiente de ocupación en la ordenanza respecto al marcado en las NN.SS.
- Se deberá especificar por dónde discurren las redes municipales existentes y cuáles son los puntos de acometida de la red de saneamiento, de la red de abastecimiento de agua y dónde se encuentra ubicado el centro de transformación de energía eléctrica al que se va a acometer. Así mismo, se especificará en memoria el carácter unitario o separativo de la red de saneamiento.
- Se dotará de acometida de saneamiento, de energía eléctrica y de agua a la parcela de zonas verdes.
- Se dotará de red de hidrantes a la Unidad de Ejecución para cumplir con lo estipulado en la NBE-CPI-96.
- Se completará el plano de señalización viaria con la representación gráficamente de las plazas de aparcamiento que se van a ubicar en viario. Con respecto a esto, no se podrán situar las plazas a ambos lados de la calle, puesto que el ancho de las calles proyectado no permitiría la circulación viaria.
- Se deberán unificar las superficies de cesión descritas en el PAU, puesto que no coinciden entre los diferentes documentos aportados.
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- En la proposición jurídico económica se deberán incluir los gastos a los que hace referencia el artículo 115 de la LOTAU.
- Según el artículo 11.4 de la LOTAU, 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 tasación realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión al centro de transformación existente y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el colector al que va a verter la red de saneamiento tienen el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimos de hidrantes para la unidad va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

23.- SESEÑA. EXPT. 61/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR EL QUIÑÓN RESIDENCIAL. PROMOVIDO POR “ONDE 2.000 S.L.”.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de ejecución de un nuevo Sector denominado “El Quiñón” de uso residencial modificando las Normas Subsidiarias de Seseña al reclasificar suelo rústico.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por mayoría de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe vinculante de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38.2 y 39.7.b) de la LOTAU.

INFORME VINCULANTE

OBSERVACIONES:

- En los planos refundidos de las NN.SS. de Calificación de Suelo, se deberán graficar los Sistemas Generales de espacios libres como se indica en la leyenda.

- Tanto en los planos refundidos como en los de ordenación del Plan Parcial, se deberán reflejar las líneas de edificación y de afección de la Autopista R-4, si se ubican dentro del Sector condicionando los terrenos.
- Las infraestructuras se ajustarán a las determinaciones del Plan Especial de Infraestructuras, cuya aprobación definitiva se encuentra en suspenso. Así mismo, y según el informe de la Dirección General del Agua de fecha 28 de abril de 2003, se deberá incluir en el PAU un Plan de Etapas del proyecto edificatorio a que dará lugar la actuación, coordinado con esa Dirección General, ya que se está desarrollando el “Estudio y Proyecto para la ampliación del abastecimiento desde Picadas” que contemplará la obtención de nuevos recursos, la potabilización y distribución de los caudales precisos, y un Plan de Etapas al que deberá adecuarse el del PAU.
- La red de riego e hidrantes deberá ser independiente a la de abastecimiento de agua potable, debiéndose utilizar las aguas depuradas del Sector para estos usos.
- Según el artículo 30.3ª de la LOTAU, se deberá incluir en la Memoria el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo.

Por esta Comisión Provincial de Urbanismo se entienden insuficientes para el tráfico generado las conexiones con la N IV y la R-4 a través de un único punto de salida y entrada situado al sur del sector, teniendo en cuenta las características del mismo, con un aprovechamiento de uso exclusivamente residencial, y la confluencia de vehículos que puede generarse a determinadas horas del día.

Por consiguiente y una vez realizado el referido análisis, se deberán establecer diferentes puntos de conexión de la red viaria con vías de comunicaciones existentes en el exterior del Sector de dimensiones y características adecuadas.

- Se eliminará la ordenanza específica de uso terciario, al no adjudicarle el Plan Parcial edificabilidad ni suelo, admitiéndose como uso compatible en las diferentes ordenanzas residenciales. En su caso, se podrá redactar un Plan Especial de Reforma Interior para modificar calificaciones, sin que se pueda aumentar el aprovechamiento del terreno.
- Según los puntos 11 y 12 de la Disposición Preliminar de la LOTAU, los Sistemas Generales así como los locales, tienen siempre la condición de bienes de dominio público, por lo que se modificará el punto 4.1.1 de Ordenanzas Generales, del Plan Parcial.
- En el punto 3.1.1.- Suelo de Sistemas Generales, se incluirán los espacios libres definidos como tales.

- Se debería prever red de riego en los viales.
- En el Proyecto de Urbanización, se completarán las acometidas de todas las infraestructuras a todos los solares resultantes y se revisará el plano de señalización, ya que las parcelas E.E.-9 y S.G.-2 no tienen acceso desde el boulevard, y se procurará que las paradas de transporte público den acceso directo a las parcelas de dotaciones educacionales, así como se deberán prever en los carriles de circulación las paradas de autobuses, eliminando aparcamientos, ampliando calzada y/o acera, etc.
- El Ayuntamiento certificará que los límites del Sector están fuera de la franja de expropiación de la Autopista R-4.
- Se deberá obtener el informe favorable del Ministerio de Fomento por la zona de afección de la Autopista R-4, así como de la Consejería de Sanidad, Consejería de Educación y Cultura, Direcciones Generales de Infraestructuras y Equipamientos, Deporte y Bienes y Actividades Culturales, en cuanto a las necesidades de Sistemas Generales y/o equipamientos locales que deban incluirse en el Sector.
- El PAU se deberá completar con los documentos solicitados en la Evaluación Ambiental Previa, debiendo obtener previamente a su aprobación informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Se deberá realizar la consulta con los municipios colindantes al modificar Normas y reclasificar suelo rústico, que, por otra parte y en contra de lo que certifica el Ayuntamiento, sí afecta a algunos municipios colindantes con los terrenos, como ha quedado constancia en el expediente del P.E.I.
- Se observa que en la proposición jurídico económica, no se incluyen parte de los costes de las obras del PEI que tendrán que abonar los propietarios de los terrenos. Por otro lado, según el Agente Urbanizador, se producirá un aumento del P.E.M. de la urbanización por el aumento de zonas verdes y su ajardinamiento, de las previstas en un primer momento en el PAU.

Según el artículo 115.4 de la LOTAU, *“el Municipio podrá aprobar, previa audiencia con los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización”*.

Las zonas verdes reflejadas en el PAU son las que exige la LOTAU, y el urbanizador al redactar el Proyecto tenía que haber tenido en cuenta la legislación vigente, por lo que en este aspecto, **no cabe la modificación de la previsión inicial de gastos**.

En la proposición se incluye el concepto de gastos por la conservación de la urbanización, aunque no se asigna cantidad, por lo que se entiende incluida en los costes de urbanización.

En cuanto a los costes del PEI, el urbanizador en la proposición jurídico-económica incluye el coste de las obras necesarias exteriores, por lo que en su oferta económica acepta su realización por los gastos totales reflejados, al indicar el PEI que la ejecución de las obras corresponden al Agente Urbanizador adjudicatario del PAU.

En caso contrario, el Ayuntamiento deberá publicar y tramitar un nuevo plazo de apertura de plicas con notificación previa a los afectados.

- En la formalización del convenio se incluirá expresamente la condición de que **el Ayuntamiento no recepcionará las obras de urbanización del PAU mientras no se hayan recepcionado las del PEI**, especialmente la de red de abastecimiento de agua al ser una actuación de Gestión Directa y no depender su ejecución del agente urbanizador.
- En caso de permitirse la edificación conjunta con la urbanización, se deberán garantizar el 100% de los deberes de urbanización que resten para la recepción, incluyendo obras interiores y exteriores (P.E.I.).
- La valoración para el pago del 10% de aprovechamiento en metálico la deberán realizar únicamente los servicios municipales e incluirse como anexo en el convenio, según el artículo 11.4 de la LOTAU.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

24.- VILLACAÑAS. EXPT. 65/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-25 DISCONTINUA, DE USO RESIDENCIAL, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. PROMOVIDO POR “AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO: CAMINO DE TURLEQUE”.

Antes de entrar a conocer del presente punto del Orden del día se ausenta el Delegado Provincial de Obras Públicas D. Santiago García Aranda.

La Comisión Provincial de Urbanismo a la vista de lo expuesto por la Ponente y la Secretaria, y considerando:

Primero: Que el mencionado expediente, transcurrido el periodo de información pública y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 122.1 de la Ley 2/1998. De 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de ejecución de la unidad discontinua UA-25, de uso residencial del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas, aprobado definitivamente con fecha 14 de noviembre de 2001.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998 se dé traslado del informe.

INFORME

En cuanto a la alternativa técnica:

- Se deberá respetar el ancho del viario establecido en el P.O.M.
- Se deberá aportar un plano de zonificación, donde se reserve una parcela con la calificación de “infraestructuras” para situar el centro de transformación y el centro de mando del alumbrado público, que se sitúa, según el plano nº 7 en una parcela residencial. Además, se completará el Proyecto de Urbanización, incluyéndose la red de media tensión y su conexión con la red existente, así como el nuevo centro de transformación. En el resumen del presupuesto del Proyecto de Urbanización se incluirán todos los capítulos, incluidos los referentes a energía eléctrica de media tensión y transformador.
- Se justificará el cumplimiento de lo estipulado en el Artículo 31.d de la LOTAU, en cuanto a la reserva mínima de las **plazas de aparcamiento en la zona residencial** de la UA-25, representando gráficamente aquellas que queden situadas en el viario, según la edificabilidad total de la unidad.
- Se aportará plano topográfico, así como plano de red viaria con definición de rasantes.
- Se deberán prever en un plano de Pavimentación y en presupuesto todos los elementos necesarios para cumplir lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha, y en el artículo 11 y sucesivos del Decreto 158/1.997 del Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha. **Las aceras tendrán un ancho**

mínimo de 1,50 m y se representarán gráficamente los vados para pasos de peatones.

- Se incluirá en memoria, presupuesto y planos, la **jardinería y el mobiliario urbano**, así como la **señalización viaria tanto horizontal como vertical**. En la zona verde deberá preverse dotación de fuente para beber, bancos, juegos infantiles y papeleras, según el Art. 11 del Anexo VI, Normas de Urbanización, del POM.
- Se especificará el **punto de conexión de las redes de distribución de agua y telefonía** con las redes municipales. Así mismo, las acometidas de cada parcela a la red de saneamiento deberían realizarse en los pozos de registro, no en el tubo colector.
- Se dispondrán **hidrantes** contra incendios cada 200m en cumplimiento de la NBE-CPI 96.
- En todo caso, se deberán realizar las obras interiores y exteriores completas, tanto de los viales, como de las instalaciones, e incluirlas en presupuesto.
- Las parcelas de **cesión dotacional y de zona verde** pertenecen a la misma unidad de actuación que las parcelas residenciales, por lo que **se deben urbanizar completamente**, conectándolas e integrándolas con las redes de infraestructuras, y servicios públicos existentes, según se establece en el punto nº2 del artículo 110 de la LOTAU, debiéndose incluir los gastos de urbanización en el presupuesto.
- Se deberá realizar **Proyecto de Reparcelación**, según el Capítulo IV del Título IV de la LOTAU, como documento independiente, con documentación gráfica y escrita, descripción de fincas aportadas y finales, propietarios, cesiones, cédulas urbanísticas, etc.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Deben presentarse los ejemplares del PAU debidamente **diligenciados por el Ayuntamiento** o certificado de ser los mismos que han estado sometidos a información pública.
- Se incluirá en la proposición jurídico-económica el modo de retribución del urbanizador, según establece el artículo 110 de la LOTAU, estableciéndose la proporción retributiva de cada propietario. Además, se incluirá al Ayuntamiento como propietario de 3.980 m² en la Unidad de Actuación.
- Según establece el art. 122 de la LOTAU, la aprobación del PAU, adjudicará la ejecución del mismo mediante la formalización del convenio, por lo que éste no puede estar firmado con anterioridad a dicha aprobación. Así mismo,

en la formalización del convenio, se incluirán **penalizaciones**, según establece el artículo 110.4.2. de la citada ley. Además, entre los compromisos del urbanizador se deberían incluir cuáles son las cesiones a realizar al Ayuntamiento y en qué parcelas se van a materializar.

- Se especificará si la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el **10% del aprovechamiento lucrativo** se va a realizar en parcelas o por compensación económica. Según el artículo 11.4) de la LOTAU, en el caso de sustitución de la cesión por compensación económica, se debe incluir **tasación realizada por la Administración Municipal**, como anexo al convenio urbanístico.
- Deberá certificarse por el Ayuntamiento, 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, que cumple con la normativa medioambiental, y, en su caso, el sistema de depuración previsto por el Ayuntamiento en cumplimiento de dicha normativa.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimos de hidrantes para la unidad va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.
- Deberá solicitarse la inscripción de la Agrupación de Interés Urbanístico en el registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico según establece el artículo 110.5.e) de la LOTAU.

Una vez que el Ayuntamiento haya aprobado el PAU, deberá remitir dos ejemplares diligenciados, para la inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, junto con certificado de la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, en el que se haga constar las modificaciones al mismo, a la vista de los informes de la Comisión Provincial de Urbanismo, la formalización del Convenio Urbanístico y acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.

25.- MENTRIDA. EXPTE. 146/01 SNU. NAVE Y VIVIENDA UNIFAMILIAR. PROMOVIDO POR D. EUGENIO LÓPEZ LOSANA.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de

reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.

- El artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece como requisito sustantivo de los actos de uso y aprovechamiento urbanístico que la finca vinculada a la instalación será la fundamentalmente indispensable para las instalaciones y en ningún caso podrá ser inferior a 1 hectárea y media.
- De acuerdo con el artículo 63.B.a. de la citada Ley, con carácter previo a la concesión de la calificación urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación vigente.
- El artículo 54.2 establece que el propietario de suelo clasificado como rústico de reserva tendrá, una vez obtenida la calificación urbanística preceptiva y cuando la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, el derecho a materializar éste en las condiciones determinadas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente.
- Según el artículo 54.3 de la mencionada Ley, las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:
 - a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

- b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- **D. EUGENIO LÓPEZ LOSANA** solicita la calificación urbanística para la construcción de 121 m², destinados a **NAVE Y VIVIENDA UNIFAMILIAR**, en la finca de 67.000 m², localizada en **MENTRIDA, PARCELAS 48,50,78 POLIGONO 34 (FINCAS7748-N 7749-N Y 4776-N)**.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, otorgar la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

26.- MORA. EXPTE. 306/02 SNU. VIVIENDA Y GARAJE ALMACÉN. PROMOVIDO POR D. JUSTO ÁNGEL NÚÑEZ MORENO.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de

reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.

- El artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece como requisito sustantivo de los actos de uso y aprovechamiento urbanístico que la finca vinculada a la instalación será la fundamentalmente indispensable para las instalaciones y en ningún caso podrá ser inferior a 1 hectárea y media.
- De acuerdo con el artículo 63.B.a. de la citada Ley, con carácter previo a la concesión de la calificación urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación vigente.
- El artículo 54.2 establece que el propietario de suelo clasificado como rústico de reserva tendrá, una vez obtenida la calificación urbanística preceptiva y cuando la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, el derecho a materializar éste en las condiciones determinadas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente.
- El art. 3.3.2 de las NN.SS. de Mora, exige que toda vivienda nueva a construir en el suelo no urbanizable sin especial protección cumpla las siguientes condiciones:
 - e) El coeficiente de edificabilidad máximo para vivienda sobre parcela será de 0,02 m²/m², debiendo ser el retranqueo a linderos 30 m. como mínimo.
 - c) La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades deberá ser superior a 100 m.
- Según el artículo 54.3 de la mencionada Ley, las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:
 - a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas

aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

- b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- **D. Justo Ángel Núñez Moreno** solicita la calificación urbanística para la construcción de 269 m², destinados a **Vivienda y garaje almacén**, en la finca de 3.401 m², localizada en **MORA**, Parcela 5, Polígono 17, Camino Grande.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, denegar la calificación urbanística para los usos y construcciones solicitados al incumplirse los requisitos de parcela mínima de 1,5 has. previstos en el artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, de retranqueos, de distancia a otras viviendas y Edificabilidad (art. 3.5.2 de las NN.SS.).

Requerir al Ayuntamiento de Mora para que, en virtud de lo dispuesto en la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, proceda a incoar expediente sancionador por presunta infracción urbanística al estar ejecutada la construcción, según consta en el informe técnico elaborado tras la visita de inspección realizada, y al considerar que tal acción puede constituir una infracción de la legalidad urbanística.

27.- PANTOJA. EXPTE. 126/02 SNU. INDUSTRIA CERAMICA. PROMOVIDO POR LADRILLERIA TECNICA, S.A.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.

- El artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece como requisito sustantivo de los actos de uso y aprovechamiento urbanístico que la finca vinculada a la instalación será la fundamentalmente indispensable para las instalaciones y en ningún caso podrá ser inferior a 1 hectárea y media.
- De acuerdo con el artículo 63.B.a. de la citada Ley, con carácter previo a la concesión de la calificación urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación vigente.
- La Dirección General de Calidad Ambiental, en resolución de 5-2-2003 sobre la declaración de Impacto Ambiental del anteproyecto de Industria Cerámica promovida por Ladrillería Técnica, S.A. considera ambientalmente viable la actuación proyectada.
- Con fecha 4 de abril de 2003 se presenta en la Delegación Provincial de Obras Públicas, Proyecto de ejecución de Industria Cerámica para fabricación de tejas.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, incluidos los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- **LADRILLERIA TECNICA, S.A.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 15240 m², destinados a **INDUSTRIA CERAMICA**, en la finca de 111.526 m², localizada en **PANTOJA**, PARCELAS 68, 69, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135 y 136 POLIGONO 11; PARCELA 43, POLIGONO 43.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda dejar el expediente sobre la mesa instando a la Delegación Provincial de Obras Públicas a realizar consulta ante la Dirección General de Calidad Ambiental sobre la necesidad de una nueva Declaración de Impacto Ambiental del proyecto presentado.

28.- EL TOBOSO. EXPTE. 321/02 SNU. EXPLOTACIÓN PORCINA. PROMOVIDO POR SAT VALLEHERMOSO.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- De acuerdo con el artículo 63.B.a. de la citada Ley, con carácter previo a la concesión de la calificación urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación vigente.
- La actividad que se pretende realizar en la finca está recogido en los anexos del R.A.M.I.N.P., por lo que se necesita informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- **SAT VALLEHERMOSO** solicita la calificación urbanística para la construcción de 11.695 m², destinados a **explotación porcina**, en la finca de 54.400 m², localizada en **EL TOBOSO**, parcelas 116, 119, 120, 121, 122 , polígono 12.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda:

Primero: Suspender el otorgamiento de calificación urbanística de los terrenos hasta en tanto no se disponga de la siguiente documentación:

- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.

Segundo: Considerando que las deficiencias señaladas no exigen modificaciones sustanciales al proyecto tramitado, una vez subsanadas y aportada la documentación, será supervisada por el Servicio de Urbanismo y la Secretaría Provincial y una vez informado favorablemente se faculta al Ilmo.

Sr. Delegado Provincial de Obras Públicas para que otorgue la calificación urbanística de los terrenos.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

29.- URDA. EXPTE. 276/02 SNU. EXPLOTACIÓN PARA GANADO VACUNO. PROMOVIDO POR FINCA EL OLIVAR, S.L.

La Secretaria informa a los miembros de la Comisión que en el Orden del día de esta sesión se han detectado varios errores en el presente punto, en cuanto a su enunciado. Así donde dice “ovino” debe decir “vacuno” y donde dice “D. José David Bravo Martín” debe decir “Finca El Olivar S.L.”

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- **FINCA EL OLIVAR, S.L.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 1.190 m², destinados a **explotación para ganado vacuno**, en la finca de 1.470.000 m², localizada en **URDA**, parcela 11, 12, polígono 10.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, otorgar la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

30.- VALDEVERDEJA. EXPTE. 299/02 SNU. EXPLOTACIÓN DE GANADO OVINO. PROMOVIDO POR D. JOSÉ DAVID BRAVO MARTÍN.

La Secretaria informa a los miembros de la Comisión que en el Orden del día de esta sesión se han detectado varios errores en el presente punto, en cuanto a su enunciado. Así donde dice “vacuno” debe decir “ovino” y donde dice “Finca El Olivar S.L.” debe decir “D. José David Bravo Martín”

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- De acuerdo con el artículo 63.B.a. de la citada Ley, con carácter previo a la concesión de la calificación urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación vigente.
- El artículo 55.2 de la Ley 2/98, establece que, en defecto de determinaciones expresas distintas del planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

- d) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
 - **D. José David Bravo Martín** solicita la calificación urbanística para la construcción de 400 m², destinados a **Explotación de ganado ovino**, en la finca de 6.600 m², localizada en **VALDEVERDEJA**, Parcela 212, Polígono 9.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda:

Primero: Suspender el otorgamiento de calificación urbanística de los terrenos hasta en tanto no se disponga de la siguiente documentación:

- Plano de emplazamiento en que queden reflejadas las distancias de la construcción a linderos y ejes de caminos.

Segundo: Considerando que las deficiencias señaladas no exigen modificaciones sustanciales al proyecto tramitado, una vez subsanadas y aportada la documentación, será supervisada por el Servicio de Urbanismo y la Secretaría Provincial y una vez informado favorablemente se faculta al Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Obras Públicas para que otorgue la calificación urbanística de los terrenos.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

31.- LAS VEGAS, (LA PUEBLANUEVA). EXPTE. 248/01 SNU. NAVE PARA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA. PROMOVIDO POR D^a. M^a ÁNGELES DE LA NAVA BARRAYA.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- **D^a. M^a ÁNGELES DE LA NAVA BARRAYA** solicita la calificación urbanística para la construcción de 2.160 m², destinados a **NAVE PARA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA**, en la finca de 43400 m², localizada en **LAS VEGAS (PUEBLANUEVA)**, PARCELA 103, POLIGONO 1, Lote79, Sector III, cuyos datos registrales son: TOM 1.623,

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, otorgar la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

32.- AJOFRIN. EXPTE. 173/01 SNU. NAVE AGRÍCOLA. PROMOVIDO POR D. ALEJANDRO CERDEÑO RUIZ.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- El artículo 55.2 de la Ley 2/98, establece que, en defecto de determinaciones expresas distintas del planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:
 - a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- **D. ALEJANDRO CERDEÑO RUIZ** solicita la calificación urbanística para la construcción de 960 m², destinados a **NAVE AGRÍCOLA**, en la finca de 26.200 m², localizada en **AJOFRIN**, PARCELA 17, POLIGONO 15.

Por todo lo expuesto, a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, denegar la calificación urbanística para los usos y construcciones solicitados, al no ser adecuada la construcción al uso y explotación a los que se vinculan, ni guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos (art. 55.2.a).

Requerir al Ayuntamiento de Ajofrín para que, en virtud de lo dispuesto en la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, proceda a incoar expediente sancionador por presunta infracción urbanística al

estar ejecutada la construcción, según consta en el informe técnico elaborado tras la visita de inspección realizada, y al considerar que tal acción puede constituir una infracción de la legalidad urbanística.

33.- CASARRUBIOS DEL MONTE. EXPTE. 270/02 SNU. NAVE PARA USO AGRÍCOLA. PROMOVIDO POR D. ANGEL TORIBIO ARROYO.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- **D. Angel Toribio Arroyo** solicita la calificación urbanística para la construcción de 300 m², destinados a **nave para uso agrícola**, en la finca de 5.188 m², localizada en **CASARRUBIOS DEL MONTE**, parcela 85, polígono 50.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, otorgar la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

34.- QUERO. EXPTE. 298/02 SNU. NAVE AGRÍCOLA. PROMOVIDO POR D. ANTONIO QUIRÓS CAMPOS.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- **D. Antonio Quirós Campos** solicita la calificación urbanística para la construcción de 70 m², destinados a **Nave Agrícola**, en la finca de 14.505 m², localizada en **QUERO**, Parcela 258, Polígono 15.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, otorgar la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

35.- SAN MARTIN DE PUSA. EXPTE. 310/02 SNU. NAVE AGRÍCOLA. PROMOVIDO POR D. ÁNGEL ESTEBAN RUBIO.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- De acuerdo con el artículo 63.B.a. de la citada Ley, con carácter previo a la concesión de la calificación urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación vigente.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- **D. Ángel Esteban Rubio** solicita la calificación urbanística para la construcción de 320 m², destinados a **Nave agrícola**, en la finca de 11.794 m², localizada en **SAN MARTIN DE PUSA**, Parcelas 70 y 127, Polígonos 19 y 42.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda:

Primero: Suspender el otorgamiento de calificación urbanística de los terrenos hasta en tanto no se disponga de la siguiente documentación:

- Autorización de construcción en la zona de policía de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Segundo: Considerando que las deficiencias señaladas no exigen modificaciones sustanciales al proyecto tramitado, una vez subsanadas y aportada la documentación, será supervisada por el Servicio de Urbanismo y la Secretaría Provincial y una vez informado favorablemente se faculta al Ilmo.

Sr. Delegado Provincial de Obras Públicas para que otorgue la calificación urbanística de los terrenos.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

36.- SAN PABLO DE LOS MONTES. EXPTE. 295/02 SNU. NAVE AGRÍCOLA. PROMOVIDO POR D. ROBERTO HONRUBIA HERRERA.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- El artículo 55.2 de la Ley 2/98, establece que, en defecto de determinaciones expresas distintas del planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:
 - a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

- **D. Roberto Honrubia Herrera** solicita la calificación urbanística para la construcción de 282 m², destinados a **Nave agrícola**, en la finca de 2.360 m², localizada en **SAN PABLO DE LOS MONTES**, Parcela 315, Polígono 20.

Por todo lo expuesto, a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, denegar la calificación urbanística para los usos y construcciones solicitados, al no ser adecuada la construcción al uso y explotación a los que se vinculan, ni guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos (art. 55.2.a).

37.- TORRIJOS. EXPTE. 088/98 SNU. NAVES PARA USO AGRICOLA. PROMOVIDO POR LUIS ENRIQUE FERNANDEZ-PACHECO GONZALEZ.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- El artículo 55.2 de la Ley 2/98, establece que, en defecto de determinaciones expresas distintas del planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:
 - a) Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- **LUIS ENRIQUE FERNANDEZ-PACHECO GONZALEZ** solicita la calificación urbanística para la construcción de 4.582 m², destinados a **NAVES PARA USO AGRICOLA**, en la finca de 124.500 m², localizada en **TORRIJOS**, PARCELA 89, POLIGONO 6.

Por todo lo expuesto, a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, denegar la calificación urbanística para los usos y construcciones solicitados, al no ser adecuada la construcción al uso y explotación a los que se vinculan, ni guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos (art. 55.2.a).

38.- VILLASEQUILLA. EXPTE. 066/03 SNU. NAVE AGRÍCOLA. PROMOVIDO POR D. LUCIANO MARÍN CHINCHÓN.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- De acuerdo con el artículo 63.B.a. de la citada Ley, con carácter previo a la concesión de la calificación urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación vigente.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- **D. Luciano Marín Chinchón** solicita la calificación urbanística para la construcción de 300 m², destinados a **nave agrícola**, en la finca de 7.966 m², localizada en **VILLASEQUILLA**, Parcela 148, Polígono 46.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda:

Primero: Suspender el otorgamiento de calificación urbanística de los terrenos hasta en tanto no se disponga de la siguiente documentación:

- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente en cuanto a la compatibilidad de la construcción con el medio ambiente y vías pecuarias.

Segundo: Considerando que las deficiencias señaladas no exigen modificaciones sustanciales al proyecto tramitado, una vez subsanadas y aportada la documentación, será supervisada por el Servicio de Urbanismo y la Secretaría Provincial y una vez informado favorablemente se faculta al Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Obras Públicas para que otorgue la calificación urbanística de los terrenos.

Requerir al Ayuntamiento de Villasequilla para que, en virtud de lo dispuesto en la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, proceda a incoar expediente sancionador por presunta infracción urbanística al estar ejecutada la construcción, según consta en el informe técnico elaborado tras la visita de inspección realizada, y al considerar que tal acción puede constituir una infracción de la legalidad urbanística.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

39.- LOS YEBENES. EXPTE. 303/02 SNU. LEGALIZACIÓN DE NAVE Y HENIL. PROMOVIDO POR D. ÁNGEL PEDRO IGLESIAS SALAS.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- El artículo 55.2 de la Ley 2/98, establece que, en defecto de determinaciones expresas distintas del planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:
 - c) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- **D. Ángel Pedro Iglesias Salas** solicita la calificación urbanística para la **legalización de nave y henil**, en la finca de 6.760 m², localizada en **LOS YEBENES**, Parcela 41, Polígono 28.

Por todo lo expuesto, a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, denegar la calificación urbanística para los usos y construcciones solicitados, al incumplirse los requisitos de retranqueos (art. 55.2.c).

Requerir al Ayuntamiento de Los Yébenes para que, en virtud de lo dispuesto en la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, proceda a incoar expediente sancionador por presunta infracción urbanística al estar ejecutada la construcción, según consta en el informe técnico elaborado tras la visita de inspección realizada, y al considerar que tal acción puede constituir una infracción de la legalidad urbanística.

40.- MADRIDEJOS. EXPTE. 294/02 SNU. CASETA AGRÍCOLA. PROMOVIDO POR D^a. M^a DOLORES BAUTISTA GARCÍA.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

- **D^a. M^a Dolores Bautista García** solicita la calificación urbanística para la construcción de 15 m², destinados a **Caseta Agrícola**, en la finca de 27.000 m², localizada en **MADRIDEJOS**, Parcela 29, Polígono 91.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, otorgar la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

41.- ESCALONILLA. EXPTE. 171/02 SNU. ESTACION DE SERVICIO. PROMOVIDO POR AGUAOIL 2004, S.L.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- El artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece como requisito sustantivo de los actos de uso y aprovechamiento urbanístico que la finca vinculada a la instalación será fundamentalmente indispensable para las instalaciones y en ningún caso podrá ser inferior a 1 hectárea y media.
- De acuerdo con el artículo 63.B.a. de la citada Ley, con carácter previo a la concesión de la calificación urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación vigente.

- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:

d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

- Según el artículo 54.3 de la mencionada Ley, las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

- Según el artículo 64.1.4. la calificación urbanística precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares deberá concretar la cesión gratuita de los terrenos que correspondan al Municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación o, en otro caso y cuando así lo haya aceptado dicho Municipio, el importe del canon sustitutivo a satisfacer al mismo. La cuantía del canon será como mínimo del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. Y la de la entrega alternativa será igual a una superficie del diez por ciento de la de la finca vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate. La materialización y formalización de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

- **AGUAOIL 2004, S.L.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 141 m², destinados a **ESTACION DE SERVICIO**, en la finca de 211.375 m² de los que

se vinculan 15.000 m², localizada en **ESCALONILLA, PARCELA 5, POLIGONO 15.**

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, otorgar la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

42.- ESCALONILLA. EXPTE. 172/02 SNU. ESTACION DE SERVICIO. PROMOVIDO POR AGUAOIL 2004, S.L.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- El artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística establece como requisito sustantivo de los actos de uso y aprovechamiento urbanístico que la finca vinculada a la instalación será la fundamentalmente indispensable para las instalaciones y en ningún caso podrá ser inferior a 1 hectárea y media.
- De acuerdo con el artículo 63.B.a. de la citada Ley, con carácter previo a la concesión de la calificación urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación vigente.

- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:

d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

- Según el artículo 54.3 de la mencionada Ley, las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico de reserva deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

- Según el artículo 64.1.4. la calificación urbanística precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares deberá concretar la cesión gratuita de los terrenos que correspondan al Municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación o, en otro caso y cuando así lo haya aceptado dicho Municipio, el importe del canon sustitutivo a satisfacer al mismo. La cuantía del canon será como mínimo del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. Y la de la entrega alternativa será igual a una superficie del diez por ciento de la de la finca vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate. La materialización y formalización de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

- **AGUAOIL 2004, S.L.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 141 m² destinados a ESTACION DE SERVICIO, en la finca de 204.800 m² de los que se vinculan 15.000 m², localizada en ESCALONILLA, PARCELA 8, POLIGONO 13.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, otorgar la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

43.- ALMOROX. EXPTE. 020/03 SNU. INSTALACIÓN AGROPECUARIA. PROMOVIDO POR D. CARLOS FERNÁNDEZ GARCÍA.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
 - f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

- Que con fecha 24 de marzo de 2003 se solicitó informe a la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente relativo a la compatibilidad de la actuación con el medio ambiente y vías pecuarias.
- El artículo 54.2 establece que el propietario de suelo clasificado como rústico de reserva tendrá, una vez obtenida la calificación urbanística preceptiva y cuando la ordenación territorial y urbanística no prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, el derecho a materializar éste en las condiciones determinadas por dicha ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente.
- **D. Carlos Fernández García** solicita la calificación urbanística para la construcción de 2126 m², destinados a **instalación agropecuaria** (vivienda 962 m², nave para maquinaria y vivienda para guarda 309 m² y porche para almacenamiento de productos agrícolas 855m²), en la finca de 160.463 m², localizada en **ALMOROX**, Parcela 355, 481,483, 574, 575, 577,578, Polígono 17.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda:

Primero: Suspender el otorgamiento de calificación urbanística de los terrenos hasta en tanto no se disponga de la siguiente documentación:

- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente en cuanto a la compatibilidad de la construcción con el medio ambiente y vías pecuarias.

Segundo: Considerando que las deficiencias señaladas no exigen modificaciones sustanciales al proyecto tramitado, una vez subsanadas y aportada la documentación, será supervisada por el Servicio de Urbanismo y la Secretaría Provincial y una vez informado favorablemente se faculta al Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Obras Públicas para que otorgue la calificación urbanística de los terrenos.

La finca calificada para soportar los actos de construcción, aprovechamientos y usos quedará vinculada a dichos actos y no podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la administración competente como requisito para el otorgamiento de licencias. (Artículo 63.1.A.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.B.c. de la Ley 2/98.

Los deberes y cargas que resulten de la calificación urbanística de los terrenos, así como los que resulten de las licencias otorgadas para la realización o su desarrollo deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad. (Artículo 58 de la Ley 2/98).

44. LEVANTAMIENTOS DE ACUERDO DE SUSPENSIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA

- **AÑOVER DE TAJO**. EXPTE. 59/99 PL. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

La Comisión Provincial de Urbanismo, visto el Informe elaborado por la Secretaria y la Ponente, se da por enterada del levantamiento de la suspensión del acuerdo de aprobación definitiva del expediente de referencia y haberse instado, por parte del Delegado Provincial, a la publicación en el D.O.C.M. del mencionado acuerdo.

45. LEVANTAMIENTOS DE ACUERDO DE SUSPENSIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.

- **GÁLVEZ**. Expte. 225/02 SNU. NAVE DE GANADO PORCINO. Promovido por MANFLUPOR, S.L.
- **MANZANEQUE**. Expte. 003/03 SNU. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. Promovido por D. ATILANO RODRÍGUEZ PLIEGO.
- **LA PUEBLANUEVA**. Expte. 297/01 SNU. PERRERAS PARA ESTANCIA, ADIESTRAMIENTO Y CRÍA DE PERROS. Promovido por BRIAMA, S.L.
- **LA PUEBLANUEVA**. Expte. 019/02 SNU. NAVES PARA AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por INTEGRACIONES MANCHEGAS, S.L.
- **SESEÑA**. Expte. 182/01 SNU. DEPÓSITO DE NEUMÁTICOS. Promovido por DISFILT, S.A.
- **LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN**. Expte. 250/02 SNU. EXPLOTACIÓN DE HELICICULTURA. Promovido por D. JESÚS LEÓN OSORIO.

- **VILLARRUBIA DE SANTIAGO**. Expte. 141/02 SNU. CANTERA DE GRAVAS. Promovido por ARYTEL VILLARRUBIA, S.A.

Se informa a la Comisión Provincial de Urbanismo del levantamiento de suspensión de los acuerdos de calificación urbanística de los expedientes reseñados, a la vista de la subsanación de deficiencias no sustanciales efectuadas.

46. **CORRECCIÓN DE ERROR**

- **VILLARRUBIA DE SANTIAGO**. Expte. 141/02 SNU. CANTERA DE GRAVAS. Promovido por ARYTEL VILLARRUBIA, S.A.

PRIMERO: La Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 1 de octubre de 2002, acordó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“48. VILLARRUBIA DE SANTIAGO. EXPTE. 141/02 SNU. CANTERA DE GRAVAS. PROMOVIDO POR ARYTEL VILLARRUBIA, S.A.

- **ARYTEL VILLARRUBIA, S.A.** solicita la calificación urbanística para la explotación de 278.700 m², destinados a **CANTERA DE GRAVAS**, localizada en **VILLARRUBIA DE SANTIAGO**, parcelas 9,10,12,13,14,15,16,17,100,104,105 del polígono 81.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda:

Primero: Suspender el otorgamiento de calificación urbanística de los terrenos hasta en tanto no se disponga de la siguiente documentación:

- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo para el aprovechamiento de áridos en la zona de policía de los arroyos afectados por la explotación.”

SEGUNDO: La Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 6 de mayo de 2003, acordó, entre otros, el siguiente acuerdo:

45. **LEVANTAMIENTOS DE ACUERDO DE SUSPENSIÓN DE CALIFICACION URBANISTICA EN SUELO RUSTICO.**

- **VILLARRUBIA DE SANTIAGO**. Expte. 141/02 SNU. CANTERA DE GRAVAS. Promovido por ARYTEL VILLARRUBIA, S.A.

D. SANTIAGO GARCIA ARANDA, Delegado Provincial de Obras Públicas de Toledo, una vez cumplimentados los requisitos acordados por la Comisión Provincial de Urbanismo, en su sesión de fecha 1 de octubre de 2002, según consta en el informe emitido por la Secretaria de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 28 de abril de 2003, procede el levantamiento de la suspensión del acuerdo de calificación urbanística y, en consecuencia, queda otorgada dicha calificación para la explotación de cantera de gravas, promovido por **Arytel Villarrubia S.A.**, de los terrenos situados en **Villarrubia de Santiago**, parcelas 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 100, 104 y 105, Polígono 81, con una superficie de 278.700 m², con las siguientes exclusiones:

- Con objeto de evitar afecciones a terceros, se cumplirán las siguientes distancias mínimas al límite de la parcela objeto de aprovechamiento:
 $D = H + 5$; en metros. Siendo D la distancia mínima al límite de la parcela (m) y H la altura al frente (m).
- La utilización de la vía pecuaria “Cañada Real de la Carrera” deberá estar autorizada por la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Toledo. Así mismo se dejará sin explotar una franja de seguridad de 8.000 m² paralelas a la citada “Cañada Real de la Carrera”.
- Se mantendrá una distancia de protección de 100 m. respecto al Canal de Extremera. Igualmente, se mantendrá una distancia de protección de 100 m. respecto de los dos arroyos que atraviesan la zona de explotación, hasta tanto no se disponga de la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

CORRECCIÓN DE ERROR

- **GERINDOTE**. Expte. **096/02 SNU**. NAVE PARA EXPLOTACION PORCINA. Promovido por CARDABE S.L.

PRIMERO: La Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 18 de diciembre de 2002, acordó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“42.- GERINDOTE. EXPTE. 096/02 SNU. NAVE PARA EXPLOTACION PORCINA. PROMOVIDO POR CARDABE, S.L.

- **CARDABE, S.L.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 606 m², destinados a **NAVE PARA EXPLOTACION PORCINA**, en la finca de 47.250 m², localizada en **GERINDOTE**, PARCELA 672, POLIGONO 5.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe del Ponente y la Secretaria, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por

unanidad de sus miembros asistentes, otorgar la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto.”

SEGUNDO: Que se recibió escrito del Ayuntamiento por el que se solicita se rectifique la superficie a vincular de la finca.

CARDABE, S.L. solicita la calificación urbanística para la construcción de 606 m², destinados a **NAVE PARA EXPLOTACION PORCINA**, en la finca de 47.250 m² de los que se vinculan 25.000 m², localizada en **GERINDOTE, PARCELA 672, POLIGONO 5.**

47. REQUERIMIENTO, SEGÚN EL ARTÍCULO 65 DE LA LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, DE BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.

- **EL VISO DE SAN JUAN.** Expte. **10/02 PL.** REQUERIMIENTO DE LA CPU DIRIGIDO AL AYUNTAMIENTO DE EL VISO DE SAN JUAN CONTRA LA PUBLICACIÓN EN EL B.O.P. DE TOLEDO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA POR SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO DEL P.O.M.

En relación a la publicación en el B.O.P. de Toledo nº 94 de 25 de abril de 2003 de la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del Plan de Ordenación Municipal de esa localidad, y conforme a lo dispuesto en el artículo 65.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Bases del Régimen Local, esta Delegación Provincial dirige requerimiento ante ese Ayuntamiento, basado en los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho:

ANTECEDENTES DE HECHO

- El Ayuntamiento de El Viso de San Juan, en sesión plenaria celebrada el día 13 de junio de 2002, aprobó inicialmente el Plan de Ordenación Municipal.
- Con fecha 5 de julio de 2002 se le requiere, al Ayuntamiento de El Viso de San Juan, documentación.
- Con fecha 19 de septiembre de 2002 se remite escrito al Ayuntamiento comunicándole que habiendo recibido documentación con fecha 03/09/02 deberá remitir informe favorable del Servicio de Medio Ambiente Natural de la Consejería de Agricultura, sobre la adecuación del expediente a las observaciones realizadas en la Evaluación Ambiental Previa.
- El 18 de noviembre de 2002 el Ayuntamiento remite a la Delegación Provincial de Obras Públicas la documentación escrita y gráfica, de la adecuación del P.O.M. a las observaciones realizadas en la Evaluación Ambiental Previa, siendo remitida la referida documentación a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente el día 22 de noviembre por la jefa del Servicio de Urbanismo.
- El día 17 de enero de 2003 la jefa del Servicio de Urbanismo le comunica al Ayuntamiento que ha solicitado el informe a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y a la Delegación

- Provincial de la Consejería de Educación y Cultura, una vez recibidos los mismos, se elevará el expediente a la CPU, para su aprobación definitiva.
- Con fecha 8 de abril de 2003 tiene entrada en el Registro de esta Delegación Provincial escrito presentado por ese Ayuntamiento en la Consejería de Obras Públicas, en el que se requiere la aprobación definitiva y posterior publicación del P.O.M.
 - El día 10 de abril de 2003 la Secretaria de la CPU remite escrito al Ayuntamiento en el que se le dice, en base a los artículos 37.2 de la LOTAU y 133.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que no cabe requerir la aprobación definitiva del Plan sino es cuando la Administración competente, en este caso la autonómica, cuente con todos los elementos de juicio necesarios para poder emitir un juicio completo, circunstancia que en este caso no se da por cuanto, tal y como se conoce desde ese Ayuntamiento, falta por conocer los informes que desde la Comisión de Patrimonio y la Delegación Provincial de Agricultura se deben emitir en cumplimiento respectivamente de lo dispuesto en los artículos 20 de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y 24 de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - Con fecha 25 de abril de 2003 sale publicado en el B.O.P. de Toledo, número 94 el Plan de Ordenación Municipal (documento IV. Normas Urbanísticas).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero: El artículo 37.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU) invocado por ese Ayuntamiento para exigir la aprobación del P.O.M. de El Viso de San Juan, establece unos plazos para que desde la Administración promotora se pueda requerir la aprobación definitiva de los planes, y poder así evitar la dilación indebida en la tramitación de los correspondientes procedimientos, dilación de la que siempre resultarán perjuicios indeseables.

Sin embargo, el contenido de ese precepto, pone de manifiesto que para que resulten de aplicación esos plazos, el expediente administrativo debe estar completo. Así se deduce del propio tenor literal del artículo el cual, comienza diciendo: *“Atendidos los requerimientos previstos en el número anterior...”* requerimientos que se refieren entre otros a que el expediente cuente con todos los informes oportunos.

En el mismo sentido, el artículo 133.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en vigor en todo aquello que no contradiga el régimen jurídico implantado por la LOTAU, señala que *“No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo si el Plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de Plan de que se trate”*.

Por todo esto, cabe concluir, que no cabe requerir la aprobación definitiva del Plan sino es cuando la Administración competente, en este caso la autonómica,

cuenta con todos los elementos de juicio necesarios para poder emitir un juicio completo, circunstancia que en este caso no se da por cuanto, tal y como se conoce desde ese Ayuntamiento, falta por conocer los informes que desde la Comisión de Patrimonio y la Delegación Provincial de Agricultura se deben emitir en cumplimiento respectivamente de lo dispuesto en los artículos 20 de la Ley 4/90 de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha y 24 de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental.

Segundo: El artículo 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL permite a las Comunidades Autónomas interponer requerimiento previo a la vía contenciosa contra los actos de las Entidades Locales que infrinjan el ordenamiento jurídico.

Por todo lo expuesto, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda presentar ante el Ayuntamiento de El Viso de San Juan REQUERIMIENTO conforme a lo dispuesto en el artículo 65 de la LBRL, para que por el mismo se acuerde la nulidad del acto de aprobación definitiva por silencio administrativo de las Normas Subsidiarias de planeamiento de ese término municipal y todo ello en el plazo de un mes al que se refiere el punto primero del mismo artículo.

48. RESOLUCIONES Y SENTENCIAS

- **YUNCLER**. Expte. **80/95 PL**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. GREGORIO JUÁREZ SARDINERO EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE JUÁREZ Y MILLAS, S.A. CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 13 DE JULIO DE 1998, POR EL QUE SE DENIEGA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. (**DESESTIMADO**).

49. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la reunión, siendo las **14** horas del día al comienzo indicado, no fijándose fecha en este momento para la siguiente sesión.

Vº Bº DE LA PRESIDENTA
DE LA C.P.U.

LA SECRETARIA DE LA C.P.U.

Fdo.: D^a. María Soledad Gallego Bernad

Fdo.: M^a. Teresa Esteban Perona