

ACTA Nº 6 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 **10,35** horas del día **7 de noviembre de dos mil tres**, se reúne, en segunda convocatoria, la Comisión Provincial de Urbanismo.

ASISTENTES:

Presidente: **D. Santiago García Aranda**, Director General de Urbanismo y Vivienda.

Vocales: **D. Félix Ortega Fernández**, en representación de la Delegación Provincial de Obras Públicas; **D. Francisco Córdoba Bravo**, en representación de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo; **D. José Antonio De La Vega García**, en representación del Colegio de Aparejadores; **D. Miguel Ángel Álvarez Hernández**, en representación de la Consejería de Obras Públicas; **D. Ricardo Ladrón de Guevara Salido**, en representación de la Delegación Provincial de Sanidad; **D. Rafael Pérez de Ágreda**, en representación del Ministerio de Fomento; **D. Félix José Carrillo Moreno**, en representación de la Delegación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; **D. Nicolás Cosme Flores**, en representación del Gabinete Jurídico; **D.ª María García Gallardo**, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.

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. **CUERVA**. EXPTE. **81/01 PL.** MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS. AMPLIACIÓN DE UE N° 14 Y CREACIÓN DE LA UE N° 17.
3. **ONTÍGOLA**. EXPTE. **47/02 PL.** MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 1/02 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

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.

4. **MALPICA DE TAJO**. EXPTE **25/03 PL.** PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
5. **CAMUÑAS**. EXPTE. **39/03 PL.** PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
6. **CEBOLLA**. EXPTE. **51/03 PL.** PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
7. **ONTÍGOLA**. EXPTE **104/03 PL.** MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: COMPLETAR LA TRAMA URBANA INDUSTRIAL EN LA MARGEN DERECHA DE LA CTRA. DE ONTÍGOLA A ARANJUEZ.
8. **ALBARREAL DE TAJO**. EXPTE. **108/03 PL.** PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
9. **UGENA**. EXPTE. **118/03 PL.** MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4: PERMUTA PARCELAS RESIDENCIALES (N° 15, 16, 17 Y 18) PARA NUEVAS AULAS Y PARTE DE OTRA DOTACIONAL (N° 41, 40, 39 Y PARTE DE LA 38 EN C/ ANTONIO GALA), PERMUTANDO SIMULTÁNEAMENTE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Expedientes para emisión de informe según los artículos 38 y 111 de la Ley 2/98.

10. **OLÍAS DEL REY**. EXPTE. **82/03 PL.** MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 6

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

11. **MÉNTRIDA**. EXPTE. **175/02 PL..** PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN PARA LA AMPLIACIÓN

II DEL SECTOR ALTOS DE MÉNTRIDA. PROMOTOR: ALTOS DE MÉNTRIDA, S.A.

12. **BURGUILLOS DE TOLEDO.** EXPTE. 4/03 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL PARAJE "HAZA DE SEGOVIA". PROMOTOR: PROMOTORA INMOBURGUILLOS, S.L.
13. **MAGÁN.** EXPTE. 79/03 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SUBSECTOR 5ª. PROMOTOR: URBANIZADORA CARPETANA, S.L.
14. **YUNCOS.** EXPTE. 87/03 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-3. PROMOTOR: OBRAS OTERO, S.L.
15. **YUNCOS.** EXPTE. 96/03 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-9.
16. **GERINDOTE.** EXPTE. 97/03 PL. PAU, MODIFICACIÓN PUNTUAL, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S.09.I-1. PROMOTOR: JAMONES LA VIÑA, S.A.
17. **YUNCOS.** EXPTE. 99/03 PL. PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-13. PROMOTOR: OBRAS OTERO, S.L.
18. **GERINDOTE.** EXPTE. 101/03 PL. PAU, ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.E. N° 18. PROMOTOR: PROMOCIONES DEL TAJO, S.L.
19. **YUNCOS.** EXPTE. 106/03 PL. PAU, PERI Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO P-15. PROMOTOR: PROMOTORA DE VIVIENDAS PUNMAR, S.L.
20. **NOBLEJAS.** EXPTE. 107/03 PL. PAU, MODIFICACION PUNTUAL, PERI Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-50A. PROMOTOR: OBRAS Y DISEÑOS URBANOS, S.L.
21. **CHOZAS DE CANALES.** EXPTE. 122/03 PL. PAU Z-9. PROMOTOR: YAQUIN INVERSORA, S.L.

SUELO RUSTICO

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

Vivienda familiar.

22. **BARGAS.** Expte. 109/03 SNU. VIVIENDA. Promovido por SEDEFI, S.A.
23. **TOLEDO.** Expte. 121/03 SNU. LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN, REESTRUCTURACIÓN DEL ANTIGUO MOLINO DE ACEITE, USO RESIDENCIAL. Promovido por D. JUAN MANUEL CAVERO CARONDELET.

Naves ganaderas.

24. **CONSUEGRA.** Expte. 137/01 SNU. EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por AGROPECUARIAS GÓMEZ, S.A.
25. **CONSUEGRA.** Expte. 226/02 SNU. AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA. Promovido por D. JOSÉ TOMÁS TABACO CUERDA.
26. **CHOZAS DE CANALES.** Expte. 099/03 SNU. EXPLOTACIÓN DE GANADO PORCINO. Promovido por D. JOSÉ CARLOS RODRÍGUEZ VALDÉS.
27. **MÉNTRIDA.** Expte. 236/02 SNU. NAVE GANADERA. Promovido por D. JESÚS MARTÍN HERRADOR.
28. **MONTEARAGÓN.** Expte. 269/01 SNU. AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE. Promovido por D. JOSÉ LUIS MARUGÁN GARRIDO.
29. **URDA.** Expte. 327/02 SNU. LEGALIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA. Promovido por GALLEGU RODRÍGUEZ, C.B.

Naves agrícolas.

30. **CAZALEGAS.** Expte. 234/01 SNU. NAVE-COBERTIZO PARA EL ALMACENAMIENTO DE PAJAS Y HENOS. Promovido por D. LUIS NARVÁEZ ROJAS.

Servicios/oficinas/Bar-restaurante/Hostal/Discotecas

31. **NAMBROCA.** Expte. 124/03 SNU. COMPLEJO DE OCIO Y ESTABLECIMIENTO HOTELERO. Promovido por D. JULIO HERNÁNDEZ DAMIÁN.
32. **PEPINO.** Expte. 017/03 SNU. COMPLEJO DE TURISMO RURAL. Promovido por COMPLEJO HOSTELERO LA VEGA, S.L.

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

- **ALMOROX.** Expte. **241/01 SNU.** INSTALACIÓN AGROPECUARIA CON VIVIENDA. Promovido por D. ENRIQUE VEGA-PENICHET LÓPEZ.
- **CONSUEGRA.** Expte. **023/03 SNU.** NAVE PARA PAJAR. Promovido por LOS CERROS S.A.T.
- **ESCALONA.** Expte. **196/02 SNU.** REFUGIO DE PESCADORES Y RESTAURACIÓN DE LAGOS DE PESCA. Promovido por LAGOS DE PESCA ESCOLONA, S.L.
- **SAN PABLO DE LOS MONTES.** Expte. **101/02 SNU.** NAVE ALMACÉN DE MAQUINARIA Y ALIMENTOS PARA EL GANADO. Promovido por D.^a PALOMA ORTIZ CASTRO.
- **SONSECA.** Expte. **070/03 SNU.** PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASÓLEOS. Promovido por GASÓLEOS VALENTÍN, S.L.
- **URDA.** Expte. **067/02 SNU.** VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. Promovido por FINCA EL OLIVAR, S.L.
- **VALDEVERDEJA.** Expte. **299/02 SNU.** EXPLOTACIÓN DE GANADO OVINO. Promovido por D. JOSÉ DAVID BRAVO MARTÍN.
- **VILLALUENGA DE LA SAGRA.** Expte. **235/99 SNU.** NAVE PARA CRÍA Y RECRÍA DE GALLINAS. Promovido por JUAN JULIÁN SÁNCHEZ CIFUENTES Y OTROS.

34. CADUCIDAD DE EXPEDIENTES

- **ORGAZ.** Expte. **109/95 PL.** PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN RECINTO INTERIOR DEL CASCO URBANO.
- **ESQUIVIAS.** Expte. **88/00 PL.** CORRECCIÓN DE ERROR RETRANQUEOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE DEL POLÍGONO 7.
- **ALMOROX.** Expte. **96/00 PL.** MODIFICACIÓN PUNTUAL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL P.P. DEL S-4.

- **HUECAS.** Expte. **103/00 PL.** MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS., CAMBIO DE USO DEL SECTOR S-1.
- **QUISMONDO.** Expte. **118/00 PL.** E.D. VIARIO Y PARCELACIÓN DE SOLARES, ZONA “LA MADRIGUERA”. Promovido por D. José Eugenio del Castillo García, D. Macario González Gómez y D^a. M^a Teresa del Castillo Rico.
- **ESCALONILLA.** Expte. **28/01 PL.** PAU, PERI Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE UNIDAD U.E. 19. Promovido por D^a. M^a José Guío Nombela.
- **PEPINO.** Expte. **8/02 PL.** PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL POLÍGONO 14, PARCELA 3 (AY B). Promovido por D^a. Manuela Hernández Díaz y JAM, S.A.
- **SANTA CRUZ DEL RETAMAR.** Expte. **30/02 PL.** PAU, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UA-6 (RESIDENCIA DE ANCIANOS). Promovido por CRISTO DEL AMPARO, S.L.

35. CORRECCION DE ERROR MATERIAL

- **PEPINO.** Expte. **021/99 SNU.** AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por D. JOSÉ A. ARBELOA BLANCO.

36. RECURSOS Y DENUNCIAS

- **FUENSALIDA.** Expte. **44/03 PL.** REQUERIMIENTO PREVIO AL CONTENCIOSO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENSALIDA CONTRA EL INFORME DE LA C.P.U. DE 9 DE JULIO DE 2003 SOBRE P.A.U., P.P. Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.A. 1 DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S.07.0 “LA GOLONDRINA”.
- **MARRUPE.** Expte. **042/03 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. ^a ADELINA VÁZQUEZ GARCÍA, CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 9 DE JULIO DE 2003 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA RURAL CON VIVIENDA.
- **OCAÑA.** Expte. **013/03 D.** DENUNCIA DE D. ANTONIO ZAMORANO JIMÉNEZ Y D. FRANCISCO GARCÍA SÁEZ, EN RELACIÓN CON LA CONCESIÓN DE UNA LICENCIA SIN AJUSTARSE A LO DISPUESTO EN LAS NN.SS.

- **PEPINO.** Expte. **081/03 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. JULIO PLAZA PECCI, EN REPRESENTACIÓN DE PLAZA PECCI, S.L., CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2003 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA ADAPTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR A CASA RURAL.
- **SONSECA.** Expte. **032/03 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. MANUEL SÁNCHEZ PEÑALVER, EN REPRESENTACIÓN DE VILETO S.A., CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 9 DE JULIO DE 2003 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DESTINADAS A RECICLADO DE RESÍDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS DE MADERA, COMPOSTAJE Y LEGALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES.
- **VILLATOBAS.** Expte. **022/03 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D.^a VISITACIÓN SÁNCHEZ RUBIO, EN REPRESENTACIÓN DE EVENTOS MONTE DEL ÁGUILA S.L., Y REQUERIMIENTO INTERPUESTO POR EL AYUNTAMIENTO DE DICHO MUNICIPIO, AMBOS CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 9 DE JULIO DE 2003 PARA LA IMPLANTACIÓN DE SALONES DE REUNIÓN EMPRESARIAL.
- **YUNCOS.** Expte. **66/02 PL.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. RODRIGO PÉREZ DÍAZ-GUERRA, CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 9 DE JULIO DE 2003: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS., CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SOLAR ESTACIÓN DE SERVICIO EN C/ REAL ESQUINA A C/ ILLESCAS.

37. RESOLUCIONES Y SENTENCIAS

- **BARGAS.** Expte. **204/02 SNU.** RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. ^a LORENA GUTIÉRREZ FRANCO, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE AGROPECUARIA BARTO S.L., CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 12 DE FEBRERO DE 2003, POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA LEGALIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE VACUNO DE CEBO Y DE LA VIVIENDA INCLUIDA EN DICHA EXPLOTACIÓN. **(DESESTIMADO).**
- **GERINDOTE.** RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR CONSTRUCCIONES JULIO HIDALGO E HIJOS, S.L. CONTRA LA RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE 25 DE MARZO DE 2002 POR LA QUE SE CONCLUÍA EL EXPEDIENTE SANCIONADOR POR

INFRACCIÓN URBANÍSTICA INCOADO POR EL AYUNTAMIENTO DE GERINDOTE (**DESESTIMADO**).

- **ILLESCAS**. Expte. **256/00 SNU**. 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 5 DE NOVIEMBRE DE 2002, POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN EXTRACTIVA DE ARCILLAS. (**ESTIMADO**).
- **LILLO**. Expte. **25/00 PL**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA A LOS RECURSOS DE ALZADA, SEGUIDOS A INSTANCIA DE D. MIGUEL ÁNGEL DÍAZ-HEREDERO GÓMEZ Y D. DOMINGO ORGANERO VÉLEZ, CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2001, POR EL QUE SE ACUERDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LA AMPLIACIÓN DEL CONSULTORIO MÉDICO. (**DESESTIMADO**).
- **NUMANCIA DE LA SAGRA**. Expte. **022/02 SNU**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. FRANCISCO HERNÁNDEZ SÁNCHEZ, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE MAZARRÓN TERMOARCILLA, S.L., CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 2 DE SEPTIEMBRE DE 2002, POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO REPRESENTATIVO. (**INADMISIBLE**).
- **SANTA CRUZ DEL RETAMAR**. Expte. **12/00 PL**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. ÁNGEL SÁNCHEZ VALVERDE Y D. JULIÁN LÓPEZ YÁÑEZ, CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO, DE FECHA 30 DE MARZO DE 2001, Y LA RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE 4 DE MAYO DE 2001, POR LA QUE SE APROBÓ DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE AFECTABA A LA UA-1, UA-5 Y SAU-2. (**DESESTIMADO**).

- **SESEÑA**. Expte. **251/02 SNU**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. CARLOS MARÍA PARRA GARCÍA, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE ANEFHOP, CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2002, POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE HORMIGONADO Y GRAVA-CEMENTO. (DESESTIMADO).
- **TOLEDO**. Expte. **169/02 SNU**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. CARLOS LUIS MARTÍN FERNÁNDEZ, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE D. LISARDO MONTES MONTES, CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 1 DE OCTUBRE DE 2002, POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA REFORMA DE EDIFICACIÓN DESTINADA A CENTRO SOCIOCULTURAL Y RELIGIOSO. (DESESTIMADO).

38. VARIOS.

- **DENEGACIÓN DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DEL PAU DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 39 DE LAS NN.SS. DE SESEÑA.**
- **REVOCACIÓN DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA CPU EN SESIÓN CELEBRADA EL 9 DE JULIO DE 2003 POR EL QUE SE DENEGABA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LOS USOS Y CONSTRUCCIONES SOLICITADOS EN EL EXPTE. 121/02 SNU.**
- **RENUNCIA FORMULADA POR D.ª MARÍA DE LA LUZ GÓMEZ-AREVALILLO HIJÓN EN RELACIÓN CON UNA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 75 M² DESTINADOS A ALMACÉN-COBERTIZO AGRÍCOLA EN FINCA UBICADA EN LA PARCELA 57, POLÍGONO 3 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CEBOLLA. EXPTE 36/03 SNU.**

39. RUEGOS Y PREGUNTAS.

----- O -----

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

2.- **CUERVA. EXPT. 81/01 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

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 13 de febrero de 2003.

Segundo: Que el mencionado proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cuerva tiene por objeto la ampliación de la UE-14, pasando de 4.550 m² a 5.530 m², con lo que aumenta 980 m², debido a un error cartográfico en la redacción de las NN.SS.

Tercero: Que la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha 3 de diciembre de 2001 emitió informe con observaciones.

Cuarto: Que la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27 de junio de 2002, por unanimidad de los miembros asistentes, acordó 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 de nuevo el documento, por ejemplar triplicado y convenientemente diligenciado para que la C.P.U. resuelva lo que procede.

Quinto: Que el proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Cuerva 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 oponga 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 deberá especificar si el Sistema General es de Espacio Libre, según el artículo 8.3.6 de las NN.SS. y por lo tanto de aplicación la Ordenanza 7, según el artículo 11.7 de las NN.SS., o es Sistema General de Equipamiento, según el artículo 8.3.4

de las NN.SS. y por lo tanto de aplicación la Ordenanza 6, según el artículo 11.6 de las NN.SS.

- Se eliminará de la nueva ficha de la UE-14 el Sistema de Actuación por compensación.

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

Primero: Suspende 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 de nuevo el documento, por ejemplar triplicado y convenientemente diligenciado.

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 faculta al Ilmo. Sr. Delegado de Obras Públicas para que levante la suspensión procediendo a la publicación de la modificación puntual de las NN.SS.

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

3.- ONTÍGOLA. EXPT. 47/02 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Primero: Que el mencionado proyecto fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de dicha localidad en fechas 11-07-2002, 26-09-2002 y 07-04-2003.

Segundo: Que el proyecto tiene por objeto es la reorganización de una zona verde establecida en las Normas Subsidiarias de Ontígola, aprobadas por la C.P.U. el 25 de enero de 1995, permutando parte de una zona verde para destinarla a uso residencial, por parte de suelo urbano residencial para destinarlo a zona verde..

Tercero: Que la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 27 de junio de 2002 emitió informe con las siguientes observaciones:

- Dentro de las superficies se especificará:
 1. Los m² que actualmente están calificados de residencial, zona verde y viario, y que se propone cambien de calificación.
 2. Cuántos m² se recalifican a través de la Modificación a residencial, zonas verdes y **viales**.

- Se aportarán los **planos refundidos de las NNSS**, para reemplazar los actuales afectados por la modificación, **con las calificaciones definitivas**, según artículo 39.9 de la LOTAU, ya que los presentados son planos “justificativos”, no refundidos.
- Se corregirá el nombre de la empresa propietaria de los terrenos, Yepesaran ó Yepeseran.
- En cuanto a la **tramitación**, se deberá seguir el procedimiento descrito en los artículos 10, 36, 37 y 39 de la Ley 2/98, de 4 de junio, LOTAU.
El Ayuntamiento de Ontígola certificará que no hay más Administraciones ni Organismos Públicos afectados que a los que se solicite informe.

Cuarto: Que el proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Ontígola 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 oponga 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 que**:

Si bien se ha completado la tramitación del expediente y se han subsanado y/o justificado las observaciones realizadas por la CPU en su sesión de 27 de junio de 2002, en los planos aportados diligenciados de aprobación inicial el promotor que aparece de la presente Modificación en lugar del Ayuntamiento es la empresa “PROMOCIONES YEPESARAN S.L.”.

Por otro lado, en el plano de autorización de RENFE se contempla la creación de un nuevo vial en la zona residencial con el objeto de construir 39 viviendas, lo que supone una actuación urbanizadora con la creación de “un”* nuevo vial no previsto en las Normas Subsidiarias.

*En el plano aparece “Vial nº 40”.

Este vial tiene conexión con el vial “modificado” en el presente expediente, mejorándose con el cambio el aprovechamiento de los terrenos colindantes según un punto de la justificación realizada:

Favorecer el desarrollo urbanístico del Municipio en terrenos muy encorsetados por el límite físico que supone la vía férrea.

Por consiguiente y en aplicación de la Disposición Transitoria de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de Modificación de la LOTAU, punto 1.3.b), del artículo 45 y 69 de la misma Ley, se deberá delimitar una Unidad de Actuación urbanizadora, siendo las cesiones las propias del suelo urbanizable, y el desarrollo a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Por todo lo anteriormente expuesto, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de los miembros asistentes, **no aprobar definitivamente** el expediente mientras no se delimite una unidad de actuación en los terrenos sin consolidar residenciales colindantes a la zona verde y al vial, con la ficha de desarrollo correspondiente, según la letra b) del punto 3 del artículo 37 de la LOTAU, debiendo aportar el Ayuntamiento al menos dos copias de la Modificación debidamente diligenciadas de aprobación inicial y con el Ayuntamiento como promotor, según el artículo 34 de la LOTAU.

El Ayuntamiento de Ontígola deberá aclarar cual es el origen de la denominación del vial previsto como “Vial nº 40”, e informar:

- Sobre las obras, en ejecución en los terrenos residenciales actualmente colindantes a la zona verde y al vial.
- Sobre las figuras de planeamiento y ejecución tramitadas debiéndose proceder, en su caso, a la paralización inmediata de las obras y a la legalización de las actuaciones, ya que la ejecución de actuaciones urbanizadoras desde la entrada en vigor de la Ley 2/98, LOTAU, es a través de Programas de Actuación Urbanizadora.
- Si ha concedido licencias, debiéndose proceder, en su caso, a la revisión de oficio de las mismas.

4.- MALPICA DE TAJO. EXPT. 25/03 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: El proyecto tiene por objeto:

- Actualizar las vigentes NNSS de acuerdo con la nueva ley 2/1998, LOTAU.
- Dotar de nuevo suelo al municipio para uso residencial adaptando y favoreciendo las necesidades de la población. Se responde a la actual demanda de viviendas de segunda residencia y de renovación, principalmente de tipo unifamiliar.
- Facilitar la gestión municipal en materia de urbanismo.
- Resolver las actuales situaciones que se encuentren fuera de ordenación.
- Habilitar suelo para uso industrial dentro del casco urbano y fuera de él.
- Resaltar los valores naturales del término, preservándolos y manteniéndolos adecuadamente de manera que sirvan de atracción al turismo.
- Erradicar al máximo barreras arquitectónicas, detectar carencias en infraestructuras y servicios públicos al objeto de planificar su mejora.
- Equilibrar y repartir homogéneamente los espacios destinados a zonas verdes así como incrementar la zona destinada a uso deportivo.

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:

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.
- Informe favorable del organismo titular de las carreteras CM-4015 y CM-4102, que atraviesan el término municipal (Delegación de Obras Públicas), pues el emitido con fecha 27-02-2003 es desfavorable mientras no se subsanen deficiencias.
- Informe favorable de la Diputación de Toledo como organismo titular de la carretera que une Malpica con Bernuy.
- Informe favorable de la Unidad Técnica de la Consejería de Educación, de la Dirección General del Deporte y de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura y del SESCOAM, en cuanto a las ordenanzas correspondientes y a las reservas de suelo para Sistemas Generales necesarios para el equipamiento del municipio respecto del total de población prevista con los desarrollos planificados.
- Evaluación Ambiental Previa así como los informes que resulten preceptivos de la Consejería de Medio Ambiente.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Dictamen de los municipios colindantes con Malpica de Tajo.
- Informe de la Mancomunidad del Río Pusa o del organismo del que dependa el abastecimiento de agua, respecto del total del desarrollo previsto.
- Informes de cualquier otra Administración u Organismo Público afectado.
- 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:

- La documentación **escrita y gráfica** debe estar visada por el colegio profesional correspondiente y debidamente diligenciada, y la escrita, firmada por técnico competente debidamente identificado.
- Se deberá ajustar todo el documento a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, en especial en cuanto al régimen del suelo y a la actividad de ejecución. Además, el suelo rústico se ajustará a lo establecido en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para dicha clase de suelo.
- El límite del suelo urbano definido en los planos de información debe coincidir con el límite recogido por las Normas Subsidiarias de 1988.
- Los planos informativos que definen la red de abastecimiento de agua deben reflejar toda la red actualmente existente.
- Los planos de proyecto de clasificación de todo el suelo del término municipal se aportarán a escala adecuada que refleje con suficiente detalle (al menos 1/10.000) todas las clases de suelo (urbano consolidado, no consolidado, urbanizable y las diferentes categorías de suelo rústico y sus márgenes de protección). Dichos planos deben reflejar también el sector industrial situado al sur del núcleo de Malpica. Así mismo, los planos de infraestructuras del término municipal deberían aportarse a escala más detallada.
- Según establece el Reglamento de Planeamiento, los planos de clasificación y ordenación deben presentarse a escala 1/2000. En dichos planos se indicarán los terrenos clasificados como rústico de especial protección de infraestructuras, vías pecuarias, cursos de agua y sus márgenes de protección, así como cualquier otro de especial protección ubicado en las proximidades de los cascos urbanos. Los planos de clasificación a 1/2000 distinguirán entre suelo urbano consolidado y no consolidado de acuerdo con el art. 45 de la LOTAU.
- Se debería reorganizar el contenido de los planos a escala 1/2000 de manera que se distinga claramente entre planos de clasificación, calificación y sistemas generales, en lugar de mezclar los contenidos entre sí. Así mismo todos los planos a 1/2000 deben incluir el viario de ordenación detallada.

- Se modificará la trama empleada para el sistema general de viario de manera que se pueda apreciar con claridad. El plano 4.6 indicará correctamente el viario local ya que la trama actual incluye también el viario considerado como sistema general.
- Los planos 4.6 y 4.7 deben diferenciar con claridad (con distintas tramas) los sistemas generales de zonas verdes y los sistemas locales. Además, alguna parcela aparece con calificaciones diferentes en ambos planos.
- Los planos y las fichas deben distinguir los distintos grados de ordenanza establecidos dentro de la zona SU-2 Residencial de Vivienda Unifamiliar.
- Se indicarán en la documentación gráfica las rasantes en suelo urbano según establece el art. 29 del Reglamento de Planeamiento.
- Se incluirán en la Memoria y en su caso, en la documentación gráfica, la Carta Arqueológica y toda la documentación informada favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio de Histórico del 30 de julio de 2003.
- Se modificará la nomenclatura del sector urbanizable de Bernuy de manera que no coincida con otras áreas de reparto del núcleo de Malpica. Además, se debe aportar un plano de ordenanzas de aplicación del suelo en dicho sector y en el sector industrial al sur de Malpica.
- Los planos de proyecto que definen las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica indicarán con claridad las redes que abastecen o abastecerán a los sectores periféricos y sus conexiones con las redes municipales. También se aportarán los planos de redes en el ámbito de Bernuy. La red de hidrantes cada 200 m según la NBE CPI-96 debe abarcar también el suelo urbano del municipio, no sólo el urbanizable.
- Se deberá aportar plano de información catastral según el artículo 30.6 de la LOTAU.
- Se completará la Memoria Justificativa en cumplimiento de los artículos 24 y 30 de la LOTAU, en la que se realice un estudio de la evolución poblacional y la necesidad de viviendas para los próximos 12 años, justificándose la cifra de habitantes previstos y que la cantidad de suelo residencial del POM, con las densidades establecidas y la previsión mínima de Sistemas Generales son suficientes para absorber la demanda en dicho período de tiempo.
- Se debería acotar en planos el ancho de las zonas de dominio público y afecciones de las carreteras, ríos, canales, anchura legal de vías pecuarias, etc. También se debería acotar el ancho del nuevo viario propuesto.

- Se debería realizar 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, aceras 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 neta por parcela, ocupación, fondo máximo y la densidad máxima permitidas en todos los ámbitos de ordenación y gestión, así como en las ordenanzas de aplicación. (arts. 24 y 30 de la LOTAU)
- Se justificará en la Memoria el cumplimiento del artículo 24.1.e de la LOTAU en cuanto a sistemas generales de espacios libres, previendo de este último uso al menos 1000 m² por cada 200 habitantes previstos con el desarrollo del Planeamiento. Así mismo, se especificará el cumplimiento del citado artículo en cuanto a los sistemas generales de comunicación, equipamiento y espacios libres relativos al núcleo de Bernuy. Los accesos a los sectores urbanizables del extrarradio, así como colectores o redes de abastecimiento y saneamiento que los comuniquen, en su caso, con el casco urbano, deberán incluirse como sistemas generales adscritos a dichos sectores. En caso contrario se indicará el modo de abastecimiento y de vertido.
- Se debe aclarar si la ordenación detallada que figura en los planos (viario, situación de zonas verdes, dotaciones, etc.) de las unidades de actuación y sectores urbanizables es vinculante o no y por tanto si su posible modificación posterior supondría una Modificación Puntual del P.O.M.
- En caso de ejecución de los Sistemas Generales con cargo a los fondos públicos, se incluirá en el POM una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio, según el art. 30.5 de la LOTAU.
- El sector urbanizable residencial de Bernuy no puede ser discontinuo, pues la LOTAU en su art. 113, sólo considera dicha posibilidad para las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado. Además, según el art. 24.1.c) de la LOTAU la delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos, prohibiéndose, en consecuencia su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad, por lo que se

modificarán los límites del sector urbanizable residencial de Bernuy así como el límite sur del sector industrial S4,1.

- El POM debe resolver el problema de la red de abastecimiento de agua del casco de Malpica, que es muy antigua y se encuentra en mal estado. Además, debe justificar que la capacidad de almacenamiento de agua existente es suficiente para absorber la demanda prevista, indicando, en su caso, las medidas que se adoptarán y cómo se van a ejecutar.
- En cuanto a la red de saneamiento, se debe resolver el problema del vertido de Malpica al río, ya que la depuradora se encuentra inutilizada, buscándose una solución para su puesta en funcionamiento y el régimen económico para su mantenimiento. Además, se debe resolver mediante un sistema de depuración previa, el vertido de Bernuy, que actualmente se produce de manera directa al río.
- 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.
- Se deben definir las clases del suelo en la Memoria, de acuerdo con la LOTAU, reflejando especialmente lo establecido en el art. 45 para las **clases de suelo urbano** (urbano consolidado y las diferentes categorías de urbano sin consolidar) y en el art. 46 para suelo urbanizable.
- Las diferentes categorías de suelo rústico deben establecerse de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 47 de la LOTAU, por lo que deberá replantearse o justificarse el hecho de que todo el suelo rústico del término sea rústico de especial protección.
- El capítulo 5: “Instrumentos de gestión” del Título I de las Normas Urbanísticas debe definir claramente el régimen de las actuaciones edificatorias y de las actuaciones urbanizadoras en suelo urbano y urbanizable y establecer la obligatoriedad de desarrollar siempre éstas últimas por medio de Programas de Actuación Urbanizadora, haciéndose referencia para su desarrollo a los arts. 110 y siguientes de la LOTAU.
- 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. En particular, la zona industrial del casco de Malpica y el polígono ganadero que pasa a ser industrial, así como los terrenos situados al sudeste de la UA-3, se deben incluir en Unidades de Actuación.

- La UA 3 y el sector S1,1 se delimitarán por el eje del vial no pavimentado situado al sureste de dichas áreas de reparto, debiendo participar de la urbanización todos los propietarios afectados por el vial.
- En el suelo urbano, se especificará que en los terrenos 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**, ya que su clasificación es la de suelo urbano sin consolidar, debiendo prever el POM dentro de la misma zona de ordenación, las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana, según el art. 31 de la LOTAU.
- No se clasificarán como urbanos los terrenos situados en el núcleo de Bernuy, que en las Normas Subsidiarias de 1988 estaban clasificados como no urbanizables, debiendo incluirse en sectores de suelo urbanizable, o en su caso, unidades de actuación, para proceder a su legalización.
- Los terrenos incluidos en la unidad de actuación UA-3 cuentan con un Plan Parcial informado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 18/12/2002. La ficha urbanística de la actual UA-3 debe incluir las condiciones urbanísticas y de ordenación establecidas en el citado Plan Parcial, así como las observaciones del citado informe. Igualmente, se ha tramitado un Programa de Actuación Urbanizadora informado por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 05/11/2002, de manera que los terrenos afectados al sudeste del casco de Malpica deberían figurar en el POM recogiendo las condiciones urbanísticas y de ordenación establecidas en el PAU y así como las observaciones del citado informe.
- Las unidades de actuación de suelo urbano no consolidado, deben cumplir con las cesiones del art. 69 de la LOTAU y con los estándares de calidad urbana, según el art. 31 de la citada Ley, por lo que deben prever la reserva de suelo dotacional a razón de 20 m² por cada 100 m² de edificación.
- La ordenanza Industrial (IN) tiene como uso característico el denominado Industrial y Almacén categoría 3ª y 4ª, que es incompatible con otros uso tales como vivienda. En el casco urbano de Malpica existen varias zonas calificadas con este uso, contiguas a zonas residenciales, por lo que se indicarán las medidas correctoras (situación de zonas verdes, etc.) que se deben tomar, dejando las industrias molestas en el sector urbanizable industrial del extrarradio. Además, parece excesiva una altura de 15 m para el edificio representativo de las industrias situadas en el casco, debiéndose marcar una altura máxima también para el resto de edificaciones industriales situadas en el interior de la parcela.
- En las fichas de las Áreas de Reparto afectadas por las carreteras se debería indicar tal circunstancia, excluyendo en todo caso la zona de dominio público de dichas Áreas.

- Se deberán prever conexiones del viario para futuros desarrollos en la zona oeste de Malpica.
- Las fichas urbanísticas de las unidades de actuación y de los sectores deben indicar el aprovechamiento objetivo, las cesiones a realizar de acuerdo con los art. 31, 68 y 69 de la LOTAU 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. Además, se indicará la programación en el tiempo y los plazos de ejecución y se incluirá en cada ficha un plano de cada unidad o sector de manera que sean fácilmente identificables. Los sectores o unidades de actuación industriales indicarán en su ficha la necesidad de prever un sistema de depuración previo al vertido a las redes municipales. También deben indicar la parcela mínima, la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo y los instrumentos de gestión (Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o si se admite la asunción de la ordenación detallada del POM).
- Se debería indicar en las fichas si el viario grafiado y la situación de las dotaciones y zonas verdes son vinculantes. La ficha del Área de Reparto AR-1 debe indicar con claridad qué sistemas generales debe obtener cada sector (S1,1, S1,2 y S1,3), pues la información aportada es contradictoria.
- Se indicará 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, indicándose que la aprobación del POM producirá la declaración de fuera de ordenación de dichas construcciones (art. 42 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).
- En cuanto al número de plantas permitido, 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 las zonas donde el Planeamiento permita un aumento de aprovechamiento es suelo urbano no consolidado, y de aplicación las cesiones del art. 69 de la LOTAU, **afectando a las zonas donde se permiten tres alturas, por lo que el POM deberá prever y determinar las cesiones correspondientes por el incremento de aprovechamiento respecto del preexistente (realmente materializado.)**

- 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).
- El régimen del suelo rústico debe definir el riesgo de formación de núcleo de población, y las medidas a tomar para evitar su formación según establece el art. 54 de la LOTAU.
- 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.

Observaciones específicas al documento MEMORIA de ORDENACIÓN:

- En el punto 5.2.2 se incluye dentro de las categorías de suelo rústico protegido el denominado: “Patrimonio Histórico-Artístico”. Se debe eliminar esta categoría, clasificándose como suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural, según el art. 47 de la LOTAU.
- El cuadro de superficies de suelo urbanizable se revisará, de manera que coincida con las fichas urbanísticas en cuanto a sistemas generales.
- En el punto 5.3.3.4 se corregirán las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, que según el punto 7 del Reglamento de Planeamiento deben ser de 2,20 x 4,50 m. Además, se indicarán las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida de acuerdo con lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.
- El punto 5.3.3.5 debe aclarar que se debe cumplir el art. 31 de la LOTAU en cuanto a reserva de plazas de aparcamiento y de zonas verdes, debiéndose justificar el cuadro referente al suelo urbanizable y las citadas reservas.

Observaciones específicas al documento de NORMAS URBANÍSTICAS:

- El plazo para iniciación de cualquier actividad edificatoria será de tres meses desde la notificación de concesión de licencia, según el art. 167 de la LOTAU, por lo que se modificará el punto 2.2 del Título 1.
- El punto 3.2.2.1 Calificación del suelo rústico, del Título 1, deberá ajustarse a la ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU.
- En el capítulo 5: Instrumentos de gestión, del Título 1, se hará referencia al art. 28 de la LOTAU (Estudios de Detalle), en lugar de hacer referencia al art. 29. Se indicará que en suelo urbano no consolidado la ejecución del planeamiento se realizará según lo establecido en el art. 69 de la LOTAU. La delimitación de

unidades de actuación hará referencia a los arts. 113 y 114 de la LOTAU. Se definirán las actuaciones urbanizadoras haciéndose referencia al art. 99 de la LOTAU y en el 2º párrafo del punto 5.2.3, en referencia a las reparcelaciones, se eliminará la frase: “...salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística”. El punto 5.2.4: Expropiación, hará referencia al art. 143 de la LOTAU.

- Se debería completar el punto 6.2.1.1: Gastos de Urbanización, del Título 1, desarrollando los arts. 110 y siguientes de la LOTAU, en referencia a los Programas de Actuación Urbanizadora.
- Se ajustará el punto 7.1.1 del Título 1, al art. 165 de la ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU.
- La documentación exigible para la solicitud de licencia que se describe en el punto 7.1.5 se debería completar con lo establecido en el art. 167 de la LOTAU. Se eliminará el párrafo: “Si las obras no son para el desarrollo integral de las previsiones podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias...”
- El punto 7.2: Licencias de aperturas de industrias y actividades, del Título 1, deberá ajustarse y completarse con el art. 169 de la LOTAU.
- Se aclarará en el punto 7.4.1 que el deber de conservación de la urbanización corresponde a la Administración actuante, según establece el art. 135 de la LOTAU.
- Se indicará en el punto 7.6.2, del Título 1, que podrán legalizarse las actuaciones clandestinas o ilegales con las excepciones descritas en el art. 179 de la LOTAU.
- La denominación de los usos establecidas por el P.O.M. en el Título 2, se deberían ajustar a lo dispuesto por la LOTAU en su Disposición Preliminar, punto 14.
- El punto 2.1: Suelo rústico, del Título 2, deberá ajustarse a la ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU indicándose claramente qué usos necesitan calificación urbanística. En particular, el uso descrito como “Serrerías”, al estar definido como instalaciones destinadas al almacenaje y transformación de la madera, se debe considerar uso industrial, condicionándose su situación en suelo rústico a lo establecido en el art. 54 de la LOTAU.
- En el punto 3.1, en el primer párrafo se debería añadir la frase: “siempre que el uso esté permitido por la LOTAU y se obtengan las autorizaciones pertinentes”.
- Se eliminarán del Título 3 las siguientes superficies que no computan como construidas: las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y estructura ligera, las superficies destinadas a garaje que estén en planta baja o sobre

rasante en cualquier tipología, locales de instalaciones en planta baja, trasteros y salas de reuniones de comunidad en vivienda colectiva.

- Se deben ajustar las condiciones generales de la construcción en suelo rústico a la ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU y a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento de suelo rústico. En el punto 2.1.4.1 se eliminará el párrafo: “Se autoriza la construcción de casetas de 20 m² de superficie máxima, para almacenaje de material, cualquiera que sea la superficie de la parcela.”
- Las condiciones generales de la edificación en suelo urbano deben hacer referencia a la sección 2ª: La ejecución en actuaciones edificatorias, del capítulo IV de la LOTAU. Se indicará, que las parcelas no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración las infraestructuras de conexión con el entorno, según el art. 99 de la LOTAU. Además, no se admitirán construcciones por encima de la altura máxima permitida y los semisótanos no deberían sobresalir más de 1 m de la rasante del terreno para que no compute como planta.
- **En cuanto al procedimiento para concesión de licencias, se indicará la existencia de cuatro zonas: I) Zonas de aplicación directa, de suelo urbano consolidado; II) Suelo urbano no consolidado, según el art. 45.3.A de la LOTAU, pudiéndose aplicar transferencias de aprovechamiento para las cesiones del art. 69 de la LOTAU; III) Zonas con propuesta de ordenación detallada para sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación para el suelo urbano no consolidado definido en el art. 45.3.B de la LOTAU, para cuyo desarrollo se realizará siempre un Programa de Actuación Urbanizadora; IV) Zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, que también necesitarán un PAU para su desarrollo.**
- Se aclarará en el punto 3.1.1 del Título 3 qué se considera ...”*modificación de las alineaciones de escasa importancia* ...”
- El punto 3.3.3.2 se completará con la frase: ...” siempre y cuando, cumpla con el resto de requisitos de ocupación, edificabilidad y retranqueos.”
- En el punto 3.4.2.1 se eliminará el apartado 5, en el que se habla de edificios de 4 plantas.
- El espacio bajo cubierta descrito en el punto 3.4.3.3 estará conectado y vinculado a la vivienda de la última planta, computando como edificabilidad a partir de una altura libre de 1,5 m.
- El punto 3.8.2.9 Aparcamientos, hará referencia al Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.

- El capítulo 2: Condiciones generales de protección en suelo rústico, del Título 4 se ajustará al art. 47 de la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU.
- Se ajustará el párrafo 2º del punto 2.3.4 del Título 4 a la Ley de Ordenación de los transportes Terrestres y su Reglamento. Se deben indicar las franjas de protección de las líneas y redes de electricidad, agua, saneamiento, gas y telefonía a que se refiere el punto 2.3.8.
- Se modificará la errata del punto 3.2.1.3 del Título 4, que hace referencia a la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Los usos industriales permitidos en suelo rústico de protección, descritos en el Capítulo 3 del Título 4, se ajustarán a lo indicados en el art. 54 de la LOTAU.
- La norma de protección de zonas arqueológicas incluirá el texto informado favorablemente por la Comisión de Patrimonio.
- Las ordenanzas SU-1 Residencial en Manzana Cerrada y SU-2 Residencial Vivienda Unifamiliar y SU-3 Residencial de Colonización deben fijar la edificabilidad neta por parcela. Se debería reconsiderar la ocupación del 100% de la planta baja en usos no residenciales por parecer excesiva, así como la inclusión de la Industria en categoría 2ª como uso permitido. Se eliminarán las referencias a los áticos permitiéndose el uso bajo cubierta vinculado a la vivienda de la última planta. Se debe fijar la ocupación máxima en el resto de plantas.
- La ordenanza ED Equipamiento dotacional debe indicar la parcela mínima, edificabilidad neta por parcela, ocupación máxima y retranqueos en todas sus categorías. En las zonas verdes se definirá el tipo de construcciones que se permiten, así como edificabilidad, ocupación, altura y se definirán correctamente las características que deben tener dichas zonas de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento.
- La ordenanza IN Industrial y Almacén debería distinguir entre diversas zonas de aplicación (sector industrial del extrarradio, zonas industriales en el casco, zonas contiguas a viviendas...) según la categoría de la industria, las molestias que pueden causar y el impacto visual de las construcciones. Se eliminará el párrafo relativo a las calles interiores, pues la LOTAU contempla únicamente calles de uso público cuya conservación corresponde a la Administración. Se debe marcar una altura máxima para la edificación industrial, aclarar cuál es la edificabilidad bruta e indicar la neta. Se aclararán cuáles son los retranqueos pues existen contradicciones en la ordenanza.

- La ficha urbanística del área de reparto AR-2 contiene una errata respecto a la ordenanza de aplicación pues indica que ésta es la SU-1, mientras que en los planos se indica que es la SU-2.
- Se revisará la ficha del área de reparto AR-3, ya que indica una altura máxima de 7 m y 2 plantas, datos que no coinciden con la ordenanza de aplicación IN.
- Se revisará si existe una errata en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto AR-4.
- Las fichas deben hacer referencia al art. 31 de la LOTAU en cuanto a la reserva de suelo dotacional. Las áreas de reparto industriales debe dejar cesiones de suelo para zonas verdes y otras dotaciones tal y como indica el citado artículo.

Observaciones específicas al documento de ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN:

- En el punto 2.2.1 se eliminará la referencia a las calles particulares, pues la existencia de éstas no se contempla en la LOTAU.
- El punto 2.2.2 se completará con las condiciones para obtener la condición de solar que establece la Disposición Preliminar de la LOTAU.
- El punto 2.2.3 que define los proyectos de urbanización hará referencia al art.111 de la LOTAU. Dichos proyectos deben incluir además las obras de jardinería y amueblamiento urbano (art. 115 LOTAU.)
- En el punto 2.4.3 se aclarará que las actividades industriales deben prever un sistema de depuración previa al vertido a las redes municipales.
- Se modificará el punto 2.5.4.3 pues los centros de transformación no se instalarán en suelo público sino en parcelas con la calificación específica de infraestructuras.
- El ancho mínimo para calles con tráfico rodado (6,5m) se considera escaso para dos sentidos de circulación, recomendándose un ancho mínimo de 10 m en zonas residenciales. Los itinerarios mixtos, rampas, vados para pasos de peatones y plazas de aparcamiento cumplirán lo establecido al respecto por el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.
- Existen contradicciones entre el punto 2.8.6 y la descripción de la red viaria que se hace en el punto 5.3.3.4 de la Memoria de Ordenación, por lo que se revisará la documentación aportada de manera que los documentos sean coherentes entre sí.

5.- CAMUÑAS. EXPT. 39/03 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: El proyecto no tiene objeto establecido.

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:

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:

- Resultado del trámite de información pública previa a la aprobación inicial, descrita en el artículo 36.2.A) de la LOTAU, incluyendo, en su caso, las alegaciones realizadas y contestaciones a las mismas.
- Informe favorable del organismo titular de la carretera N-IV y de la futura autovía que cruza el término municipal.
- Informe favorable de la Unidad Técnica de la Consejería de Educación, de la Dirección General del Deporte y de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura y del SESCOG, en cuanto a las ordenanzas correspondientes y a las reservas de suelo para Sistemas Generales necesarios para el equipamiento del municipio respecto del total de población prevista con los desarrollos planificados.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.
- Informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Informe favorable de la Mancomunidad del Río Algodor o del organismo del que dependa el abastecimiento, respecto del desarrollo planificado.
- Informes de cualquier otra Administración u Organismo Público afectado.
- 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:

- La documentación escrita y gráfica debe estar visada por el colegio profesional correspondiente, debidamente diligenciada, y firmada por técnico competente debidamente identificado.
- Se aportará el Catálogo de Suelo Residencial Público.
- Se aportará nuevo plano de alineaciones y rasantes que sea legible.

- Los planos informativos y de proyecto que definen las redes de saneamiento y abastecimiento de agua indicarán con claridad la situación de los puntos de vertido actuales (depuradora) y los pozos de captación, respectivamente.
- En el plano denominado “Afecciones de suelo rústico” se deberá incluir en la leyenda la relación de nombres de áreas arqueológicas con su respectiva numeración, puesto que aunque remite al Anejo II de la normativa, en este apartado no se encuentran numeradas las áreas arqueológicas.
- Se deberán aportar planos informativos específicos del estado actual de la pavimentación de las calles y de la red de alumbrado público actual, especificando sus características y trazado. Así mismo, se justificará la ubicación de los futuros centros de transformación.
- Se aportará una Memoria Justificativa en cumplimiento del art. 30 de la LOTAU, en la que se justifique el cumplimiento de los fines y criterios establecidos en el Título I de la LOTAU, así como las características del Desarrollo y Ordenación Propuesta indicando las superficies del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico.
- En la Memoria informativa se debería incluir la descripción de todos los servicios urbanos, incluyendo la red de telefonía y recogida de basuras.
- Se debería 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, aceras 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 ajustar la clasificación del suelo a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU. La clasificación del suelo rústico será de acuerdo con el artículo 47 de la misma, debiendo establecerse las diferentes protecciones de acuerdo con el citado artículo. (Existen 18 yacimientos arqueológicos y no hay suelo rústico no urbanizable de especial protección cultural).
- Se deberá incluir la edificabilidad neta, ocupación, fondo máximo y la densidad máxima permitidas en todos los ámbitos de ordenación y gestión, así como en las ordenanzas de aplicación.

- Se justificará el cumplimiento del artículo 24.1.e) con las densidades indicadas en las diferentes ordenanzas, debiendo establecerse Sistemas Generales de comunicaciones, equipamientos y el de espacios libres a razón no inferior a 1.000 m² cada 200 habitantes, previstos con el desarrollo.
- Se especificará la obtención y ejecución de los Sistemas Generales.
- Se justificará con la edificabilidad neta establecida en la ordenanza residencial intensiva que no se superan los 10.000 m² residenciales por hectárea, según el artículo 31 de la LOTAU.
- Los usos globales propuestos en las Normas Urbanísticas no se corresponden con los que en el resto del documento se explican, así el Uso Productivo (PRO) como se denomina en la relación de usos globales no es el que se desarrolla, sino que se denomina Uso Industrial y Almacenaje.
- Los terrenos destinados a ubicar las cesiones dotacionales y de espacios libres del área de reparto N°10, deberán contar con acceso rodado.
- No se justifica la clasificación del suelo rústico de protección de infraestructuras que se configura uniendo las áreas de reparto en el borde noreste y noroeste. En todo caso, se deberían clasificar como urbanizables las áreas afectadas, según los artículos 46 y 47 de la LOTAU.
- Se deberá aclarar en el apartado “Métodos para la regulación de los usos” (pág. 59 de la Memoria), que el uso y la edificabilidad globales establecidos en las Unidades de Actuación y Sectores Urbanizables, son vinculantes, según el art. 24.1.d) de la LOTAU.
- Según el art. 24.1.c de la LOTAU, se deberá justificar la secuencia de desarrollo de los sectores o unidades de actuación, establecida en el POM.
- Se debe ajustar la clasificación del suelo en Memoria y planos, incluyendo las **clases de suelo urbano** que define el art. 45 de la LOTAU: urbano consolidado y las diferentes categorías de urbano sin consolidar, debiéndose clasificar como urbanizables zonas propuestas como urbanas.
- Dentro del 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. La delimitación de las unidades será por relación al viario y conforme al artículo 24.1.c.

- Se especificará que el desarrollo de las Unidades de Actuación será siempre a través de PAU, según el art. 99 de la LOTAU, que podrá ser de gestión directa o indirecta, no correspondiendo la ejecución a través de obra pública ordinaria.
- En el suelo urbano, se especificará que en los terrenos, ya urbanizados, 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**, ya que su clasificación es la de suelo urbano sin consolidar, debiendo prever el POM dentro de la misma zona de ordenación, las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana, según el art. 31 de la LOTAU y establecer el procedimiento de cesión.
- En el casco urbano existen varias manzanas calificadas por el POM como suelo productivo intensivo. Se debe justificar que las industrias permitidas son totalmente compatibles con los usos residenciales que se encuentran alrededor y prever, en su caso, las medidas correctoras.
- Se indicarán todas las vías pecuarias con sus anchuras y márgenes de protección, clasificándolas como rústico no urbanizable de especial protección ambiental. Se indicará la franja de protección de la N-IV y se clasificará como rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras, debiéndose en su caso, modificar la delimitación del sector industrial.
- Las fichas urbanísticas de las unidades de actuación y de los sectores deben indicar la condición de urbanizar el ancho completo de la calzada de los caminos exteriores colindantes. Así mismo, deberán incluirse en las fichas la ubicación de las cesiones dotacionales y de espacios libres que se reflejan en el plano ORD 04. 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. Además, se indicará la programación en el tiempo y los plazos de ejecución. Los sectores o unidades de actuación industriales indicarán en su ficha la necesidad de prever un sistema de depuración previo al vertido a las redes municipales.
- Se indicarán cuál es la situación de las edificaciones situadas en suelo rústico en las cercanías del casco urbano. 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).
- Las condiciones generales de la edificación del Título V de las Normas Urbanísticas, harán referencia a la CPI-96, al Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha 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 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.

Observaciones específicas al documento de MEMORIA:

- En la legislación aplicable del punto 3. “La Gestión del Plano”, de la página 51, se debe incluir la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU.
- Se debe aclarar cuáles son las cifras definitivas de habitantes y viviendas previstas para el horizonte del año 2015 (existen contradicciones en el documento), que se justificarán conforme a las densidades establecidas.

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.
- Se revisará la legislación aplicable que aparece en la página 3, de manera que no aparezca legislación que se encuentre derogada y se añadirá la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU.
- En el punto 1.2.6 se indicará que las modificaciones del POM se ajustarán a lo previsto en el art. 39 de la LOTAU.
- En el art. 1.2.10 dice: “*el Consejo de Gobierno...*” y debe decir: “*el Consejero competente...*”
- El punto e) Unidad de Actuación, del art. 1.2.25 se ajustará a lo previsto en los puntos 7 y 8 de la Disposición Preliminar de la LOTAU.
- Los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar que se describen en el punto 1.3.2.A.a) se ajustarán a lo previsto en el punto 2.3. de la Disposición Preliminar de la LOTAU.
- La definición de suelo urbano no consolidado establecida en el punto 1.3.3.b) se ajustará a lo establecido en el art. 45 de la LOTAU, indicándose los tipos diferentes y que siempre que sea necesaria la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora se requerirá la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora.

- El punto 1.3.4 dice: *“el desarrollo de esta clase de suelo (urbanizable) se realiza a través de Programas de Actuación Urbanizadora o Planes Parciales”* y debe decir: *“el desarrollo de esta clase de suelo (urbanizable) se realiza siempre a través de Programas de Actuación Urbanizadora. Se podrán promover Planes Parciales por la Administración de oficio, previos al Programa de Actuación Urbanizadora “..*
- En el punto 1.3.7. Categorías de Suelo Rústico, se divide este tipo de suelo en 4 categorías, sin embargo en el Plano ORD 11, se indican 6 categorías, por lo que se deberá completar la división reflejada, según el art. 47 de la LOTAU.
- En el punto 1.3.5 División de suelo urbanizable, se indica que *los sectores se desarrollarán mediante PAU y Plan Parcial si se modifica la ordenación detallada establecida en el POM o sin necesidad de Plan Parcial si se respeta ésta*, sin embargo en la ficha del sector no figura ninguna ordenación detallada por lo que se suprimirá dicha frase de las Normas Urbanísticas.
- El aprovechamiento tipo de las áreas de reparto se debe considerar Ordenación Estructural según el art. 24.1.d) de la LOTAU, por lo que se incluirá en el punto 1.4.2 “Determinaciones de Ordenación Estructural”.
- En el punto 2.1.10, se eliminará el párrafo: *“En el caso de que no proceda la reparcelación, el Ayuntamiento adoptará acuerdo declarándola innecesaria, a tenor de lo dispuesto en el art. 92.5.a) de la LOTAU”*.
- La definición de Aprovechamiento real del punto 2.1.11. se ajustará a lo establecido en la Disposición Preliminar 3.1 de la LOTAU, al igual que el resto de los tipos de aprovechamiento que se definen en el citado punto de la Normativa.
- El punto 2.1.12 hará referencia al art. 111 de la LOTAU, relativo a los Proyectos de Urbanización y su tramitación. En el punto 2.1.13 se indicará que los Proyectos de Urbanización cumplirán con la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla la Mancha y el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.
- En el punto 2.1.15 debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 102 en referencia a la autorización de edificación y urbanización simultáneas. Así mismo, en el punto 2.1.16 se sustituirá la frase: : *“...en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo”* por: *“...en el artículo 102 de la LOTAU”*.
- Se sustituirá la primera frase del primer párrafo del punto 2.2.3 por la siguiente: *“El Suelo Urbanizable se desarrolla siempre mediante Programas de Actuación Urbanizadora, que incluyan Planes Parciales, excepto en los sectores contiguos al suelo urbano, para los que el POM incluye una ordenación detallada, en los que no*

será exigible el Plan Parcial si ésta es asumida por el Programa de Actuación Urbanizadora”.

- Los puntos 2.2.5 y 2.2.8 se redactarán de acuerdo con lo establecido en el art. 111 de la LOTAU.
- En el punto 2.2.9 se eliminará la referencia al Plan Parcial, indicándose que *“La urbanización de los Sistemas Locales se incluirá en el correspondiente PAU de cada Sector...”*. Además, se indicará que dichos sistemas deben cumplir con los estándares de calidad urbana del art. 31 de la LOTAU. Se eliminará el segundo párrafo del punto 2.2.9.
- Se debería indicar cuál es la superficie de la unidad mínima de cultivo en el término municipal. (Punto 2.3.2).
- El punto 2.3.7 “Actos sujetos a calificación urbanística” y el Capítulo 3 “Suelo rústico”, se deben ajustar a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU y a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para suelo rústico.
- En cuanto a la elaboración de Planes Especiales en suelo rústico, el punto 2.3.9 debe ajustarse al art. 29 de la LOTAU, eliminándose la primera frase del citado punto e indicándose que se podrán realizar Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las previstas en el art. 29 de la LOTAU.
- En el art. 3.1.1 dice: *“...en desarrollo de este Plan de Ordenación Municipal...”* y debe decir: *“...en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora, según establece el art. 38 de la LOTAU...”*
- En cuanto a las entidades colaboradoras definidas en el punto 3.1.3, se modificará el apartado d), ajustándolo al art. 135 de la LOTAU.
- En el punto 3.2.1 se eliminará la frase: *“Incluso construyendo pequeños pabellones sin cimentación, ...mediante autorización concedida al propietario por el Ayuntamiento”*. En el punto 3.2.2 se hará referencia a las cesiones establecidas por el art. 69 de la LOTAU para el suelo urbano.
- Se indicará que el suelo urbano a que se refiere el punto 3.2.5 es consolidado.
- Los puntos 3.3.1 y 3.4.1 harán referencia al art. 50 de la LOTAU.
- Dentro de los deberes en suelo urbanizable (3.3.2) se indicará que se debe urbanizar y costear la urbanización, tanto en lo relativo a Sistemas interiores, como a la conexión con las redes exteriores y, en su caso, los Sistemas generales adscritos al

sector. Además, el punto 3.3.2 c) se ajustará al art. 110 en cuanto a los plazos para el desarrollo del planeamiento.

- El punto 4.1.3 deberá redactarse de manera que recoja lo establecido en el art. 166 de la LOTAU en referencia a la concesión de licencias de obras.
- El punto 4.1.19 se deberá ajustar al art. 24.2.d) de la LOTAU, describiendo el régimen de las construcciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación por total incompatibilidad o por ser parcialmente incompatibles. Se modificará el punto 4.1.21 pues se hace referencia al Texto Refundido de la Ley del Suelo, que no se encuentra en vigor.
- Se eliminará el apartado d) del punto 4.1.23 y se hará referencia al art. 24.2.d) de la LOTAU en lugar de reflejarse el art. 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. En el punto 4.1.24 se sustituirá el término “*reforma*” por “*conservación*”.
- **En cuanto al procedimiento para concesión de licencias descrito en la Sección 4 del Capítulo 1 del Título IV, se indicará la existencia de cuatro zonas: I) Zonas de aplicación directa, de suelo urbano consolidado; II) Suelo urbano no consolidado, según el art. 45.3.A de la LOTAU, pudiéndose aplicar transferencias de aprovechamiento para las cesiones del art. 69 de la LOTAU; III) Zonas con propuesta de ordenación detallada para sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación para el suelo urbano no consolidado definido en el art. 45.3.B de la LOTAU, para cuyo desarrollo se realizará siempre un Programa de Actuación Urbanizadora; IV) Zonas remitidas a planeamiento de desarrollo, que también necesitarán un PAU para su desarrollo.**
- El Capítulo 2 del Título IV, Licencias en suelo rústico, se ajustará en su redacción a la Ley 1/03 de Modificación de la LOTAU y a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para suelo rústico.
- Se concretará en el punto 5.1.17 “Superficie máxima construible”, a qué tipo de instalaciones o servicios vinculados a las plantas superiores se refiere.
- Se revisará la definición de “terrazas” que se realiza en el punto 5.1.42 por coincidir con la de “balcones”. Ambos computarán el 50% de su superficie como edificabilidad.
- Se debería eliminar de los puntos 5.1.41. Balcones y 5.1.42. Terrazas el párrafo en el que se indica “*En todo caso podrán autorizarse vuelos distintos de los anteriores, en función del carácter de la calle definido por la mayoría de los edificios existentes, siempre que esta circunstancia se justifique debidamente en el proyecto*”.

- La LOTAU en su disposición preliminar no contempla ni el Rústico ni el Libre como Uso Global, por lo que se eliminará el punto 5.2.2.e). Las clases de usos globales y pormenorizados se deberán ajustar a la nomenclatura indicada en dicha disposición preliminar.
- Se eliminará el concepto de Uso Alternativo (5.2.7) que puede sustituir al mayoritario por acuerdo del Pleno. El art. 24.1.d) de la LOTAU indica que el POM debe establecer los usos globales mayoritarios. El cambio de este uso constituirá una Modificación Puntual del POM, pues se trata de ordenación estructural.
- En los puntos 5.2.14 y 5.4.4 se eliminará, en su caso, la legislación que no se encuentre en vigor y se incluirá la legislación autonómica en materia de Accesibilidad.
- En el punto 5.7.3 se hará referencia a la legislación nacional de aplicación a los locales de uso terciario.
- Los puntos 5.7.3.e) y 5.8.3 harán referencia al cumplimiento de la NBE CPI-96 y del Código de Accesibilidad. El punto 5.7.3.f) hará referencia al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Los puntos 5.6.3 y 5.7.4 se eliminarán pues la condición de “fuera de ordenación” no depende de la titularidad sino de las características del inmueble y de la actividad o uso permitido. Se indicará en el punto 5.5.3 que en el grupo II también quedarán prohibidas las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, o bien no podrán ser compatibles con el uso residencial. En cualquier caso, la industria en edificio exclusivo debería situarse en polígono industrial.
- Se debería indicar en el pto. 5.5.2, grupo III, que el ancho de los viales de acceso a zonas industriales será de 18 m.
- El cuadro del punto 5.5.5 coincidirá con lo expuesto en los puntos anteriores. Se incluirá para toda industria la obligatoriedad de establecer un sistema de depuración previa de los vertidos.
- Las dimensiones de las plazas de aparcamiento que se describen en el punto 5.3.3. cumplirán con lo establecido en los anexos 1 y 2 del Código de Accesibilidad, así como la reserva de plazas para personas con movilidad reducida.
- Se aclarará qué instalaciones recreativas podrán condicionar el acceso a zonas verdes y espacios libres, pues dichas zonas son de uso y dominio público. Se eliminará el uso compatible de automóvil en las zonas verdes o espacios libres.

- El Capítulo 11. Uso de la Red Viaria, se deberá completar haciendo 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, pendientes máximas, plazas de aparcamiento, etc. En esta ordenanza se debería incluir que los anchos mínimos para carriles de circulación en zona industrial será de 18m y la longitud máxima de los fondos de saco será de 50m. Se eliminará el punto 5.11.4, pues las calles particulares no se contemplan en la LOTAU. En el apartado 5.11.8 se incluirán las pendientes y dimensiones de los accesos a garajes.
- En el punto 5.12.4 se hará referencia al Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha y en el 5.13.1 se eliminará la referencia al Texto Refundido de la Ley del Suelo por no ser la legislación en materia de suelo en Castilla la Mancha.
- En cuanto a las condiciones estéticas en barrios residenciales, no se deberían permitir las cubiertas de placas de amianto-cemento (5.13.11). Los materiales y terminaciones en suelo rústico (5.13.17), se ajustarán a lo dispuesto en el art. 55 de la LOTAU.
- Se actualizará la legislación medioambiental que figura en el punto 5.13.18.
- Los puntos 5.16.5 y 5.16.7 harán referencia a la Ley 9/2003 de Vías pecuarias.
- El título del punto 5.16.19 dice: “*Ubicación de nuevos cementerios*” y debe decir “*Ubicación de nuevos cementerios y ampliaciones del existente*”.
- Se eliminará en el punto 6.1.2 el uso global denominado con la clave RUS: Otros usos y actividades autorizables en suelo rústico, LIB: libre permanente, pues dichos usos no se contemplan por la LOTAU como uso global. Además, se ajustarán a la nomenclatura establecida en la disposición preliminar de la LOTAU. En el punto 6.1.2.d) se contemplarán las modalidades contempladas en la Sección 4 del Capítulo 1 del Título IV del P.O.M.
- La ordenanza 01 Residencial Intensiva debería fijar un fondo máximo edificable. Además, debe fijar la ocupación en planta y la edificabilidad. Se preverá una plaza de aparcamiento por cada vivienda proyectada, incluso en las unifamiliares dentro de la parcela. La ordenanza 02 Residencial Unifamiliar Alta Densidad indicará que la edificabilidad computable debe incluir también el aprovechamiento bajo cubierta en caso de que éste exista. La ordenanza 03 Residencial Unifamiliar Baja Densidad debería fijar un frente mínimo de parcela. En todas ellas se fijará la densidad máxima. El uso dotacional (espacios libres y zonas verdes, red viaria...) debería ser compatible con el residencial mayoritario.

- Las ordenanzas 11 y 12 Productivo Intensivo y Exento, deben fijar la edificabilidad. Se aclarará si los cuerpos de edificación situados por encima de los 12m podrán ser habitables o no, pues existe contradicción en el texto. En el punto 6.6.3 se indicará que las edificaciones consolidadas antes de la aprobación del POM que no cumplan con sus determinaciones quedarán fuera de ordenación.
- La ordenanza 20 Equipamientos y Servicios debe fijar la edificabilidad en su Grado 1 y en el Grado 2 se eliminará la frase “...o la que se encuentre materializada en el momento de la aprobación de este POM”. La ordenanza 30 Espacios Libres debería fijar la parcela mínima, frentes y altura de edificación y se prohibirá el uso de aparcamientos al ser incompatible con las áreas de juego, parques y jardines.
- Las ordenanzas 50, 51, 52 y 53 referentes al suelo rústico deben ajustar los retranqueos, unidad mínima, ocupación, alturas, edificabilidad y demás parámetros a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para suelo rústico así como a la LOTAU (Ley 1/2003). No se admitirá en suelo rústico de reserva la vivienda multifamiliar ni residencial en comunidad, así como los usos de parques, jardines y áreas de juego, por ser usos de carácter urbano. Se debería reconsiderar la prohibición de estaciones de servicio en suelo rústico de protección de infraestructuras.
- En el Capítulo 11, Clave 51 se suprimirá el segundo apartado del punto 6.11.1 puesto que se encuentra repetido.
- Se revisarán y modificarán todos los apartados denominados en las Normas Urbanísticas como “Usos pormenorizados de la edificación” puesto que ellos se indican como usos característicos los definidos en la Ordenanza, esto es, en el apartado 6.5.10 se indica que el uso característico de esta clave es el definido en el artículo 6.6.1 y debería indicar el 6.5.1.
- Se mejorará el grafismo de las fichas de las unidades de actuación de forma que resulten legibles y en ellas se reflejarán de forma adecuada la ordenación detallada que se propone indicando entre otros aspectos, la anchura del viario.
- Las fichas urbanísticas de las unidades de actuación y de los sectores deben diferenciar entre el aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento tipo. El aprovechamiento lucrativo se obtendrá de aplicar a la superficie del ámbito el aprovechamiento objetivo.

6.- **CEBOLLA. EXPT. 51/03 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 Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su disposición transitoria quinta establece que los procedimientos relativos a los planes y restantes instrumentos urbanísticos en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescrito en esta Ley.

Segundo: Este proyecto estaría en las circunstancias anteriormente expuestas, por lo que la tramitación y aprobación se deberá realizar con arreglo a la Ley 2/98. En este sentido el expediente de Plan de Ordenación Municipal del término municipal de Cebolla , ha sido remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo para emisión de informe en cumplimiento del trámite de consulta a que hace referencia el artículo 10.3.b de la Ley 2/98:

“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.”

En este sentido, el artículo 36 de la Ley 2/1998, establece la tramitación para Planes de Ordenación Municipal, señalando 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.

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 sobre las cuestiones que establece el artículo 24 de la Ley 2/98, L.O.T.A.U., ya que ésta tendrá lugar a la vista del expediente completo tras el trámite de concertación administrativa 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 su resolución a adoptar, se hacen las siguientes

OBSERVACIONES:

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

- Resultado del trámite de información pública previa a la aprobación inicial, descrita en el artículo 36.2.A) de la LOTAU, incluyendo, en su caso, las alegaciones realizadas y contestaciones a las mismas.
- Informe favorable del organismo titular de las carreteras CM-4000 y CM-4002, que atraviesan el término municipal (Delegación de Obras Públicas), pues el emitido con fecha 11-09-2002 es desfavorable mientras no se subsanen deficiencias.
- Informe favorable de la Consejería de Cultura (Sección de Patrimonio), pues el realizado con fecha 11-07-2002 contiene observaciones.
- Informe favorable de la Unidad Técnica de la Consejería de Educación, de la Dirección General del Deporte y de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura y del SESCOG, en cuanto a las ordenanzas correspondientes y a las reservas de suelo para Sistemas Generales y/o locales necesarios para el equipamiento del municipio respecto del total de población prevista con los desarrollos planificados.
- Informe favorable de la Consejería de Sanidad, respecto a las ordenanzas municipales propuestas en el P.O.M.
- Informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, respecto a las observaciones realizadas por la Evaluación Ambiental Previa con fecha 25-11-2002.
- Informe de la Dirección General del Agua.
- Informes de cualquier otra Administración u Organismo Público afectado.
- 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:

- Se deberá ajustar todo el documento a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, en especial en cuanto al régimen del suelo y a la actividad de ejecución. Además, el suelo rústico se ajustará a lo establecido en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para dicha clase de suelo.
- Se debe distinguir entre planos de **clasificación** del suelo (que incluya las clases de suelo que define la LOTAU: urbano consolidado, urbano sin consolidar - especificando los diferentes tipos descritos en el art. 45 -, urbanizable, rústico de reserva y rústico de especial protección) y planos de **calificación** del suelo,

ordenanzas o gestión. Los planos de clasificación del suelo deben indicar los suelos con distintos tipos de protección según establece el Artículo 47 de la LOTAU, **en todo el término municipal**. Se indicarán los terrenos clasificados como rústico de especial protección de infraestructuras (red viaria y eléctrica) y sus márgenes de protección. Se indicarán todas las vías pecuarias con sus anchuras y márgenes de protección, clasificándolas como rústico de especial protección ambiental. Igualmente el POM recogerá todo el suelo rústico de especial protección (márgenes de ríos y arroyos, bienes de dominio público naturales, suelo de protección cultural, masas arbóreas, zonas LIC-ZEPA, montes públicos, así como cualquier otro de especial protección ubicado en el término municipal). Se indicarán los edificios, yacimientos arqueológicos y sus entornos protegidos.

- Los planos de clasificación y ordenación deben presentarse a escala 1/2000 (art. 39 del Reglamento de Planeamiento.) En dichos planos se indicarán los terrenos clasificados como rústico de especial protección de infraestructuras, vías pecuarias, cursos de agua y sus márgenes de protección, así como cualquier otro de especial protección ubicado en las proximidades del casco urbano. Los planos de clasificación a 1/2000 distinguirán entre suelo urbano consolidado y no consolidado de acuerdo con el art. 45 de la LOTAU.
- Los planos de información de las redes de infraestructuras, deben especificar el diámetro de las conducciones, los pozos de captación y depósitos de agua, así como la situación de los puntos de vertido y/o depuradora.
- Se deben aportar planos de proyecto de las redes de infraestructuras propuestas, especificando sus características y trazado, de manera que se dé servicio a todo el suelo urbano y urbanizable.
- Se debería indicar el “Norte” en los planos.
- En la Memoria informativa se debería incluir la descripción tanto de las dotaciones públicas, como de todas las infraestructuras y servicios urbanos actualmente existentes en el municipio.
- Se aportará el Catálogo de Suelo Residencial Público, según establece el Decreto 87/1993, de 13 de julio.
- Se deberá aportar plano específico de todos los sistemas generales existentes y propuestos.
- Se incluirán las observaciones realizadas por el informe del organismo titular de las carreteras que atraviesan el término municipal, con fecha 11-09-2002, así como las realizadas por el informe de Educación y Cultura (Sección de Patrimonio) con fecha 11-07-2002.

- Se ampliará la Memoria Justificativa en cumplimiento de los art. 24 y 30 de la LOTAU, describiéndose las características del Desarrollo y Ordenación Propuesta, indicando las superficies del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico y previsión mínima de Sistemas Generales respecto a la población total planificada.
- Según establece la Evaluación Ambiental Previa, se debe hacer un estudio de la demanda hídrica para el suelo urbanizable y del aumento de aguas residuales, determinando si los sistemas de depuración actuales son suficientes. También se recogerá la clasificación de los distintos tipos de suelo rústico que existen en el término y se estudiarán las distancias de las explotaciones ganaderas a los sectores urbanizables. Se recogerá la legislación aplicable que afecte al POM y las directrices medioambientales que deben incluir los Proyectos de Urbanización, así como el resto de las observaciones de la citada Evaluación Ambiental Previa.
- Se debería acotar en planos el ancho del viario que tiene carácter estructurante y vinculante, así como las vías de nueva creación. Así mismo, se debería acotar el ancho de las zonas de dominio público y afecciones de las carreteras, ríos, canales, anchura legal de vías pecuarias, etc.
- Se indicarán en la documentación gráfica las rasantes en suelo urbano según establece el art. 29 del Reglamento de Planeamiento.
- 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 (mínimo 1,50 m), pasos de peatones, plazas de aparcamiento, etc. En esta ordenanza se incluirán los anchos mínimos para carriles de circulación, aceras 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 ajustar todo el documento al régimen del suelo y a la actividad de ejecución de la Ley 2/98, LOTAU, y a su Modificación 1/2003, en especial respecto a la clasificación del suelo. El suelo rústico se justificará de acuerdo con el art. 47.1 de la citada ley, debiendo clasificarse el resto como urbanizable.
- 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 (arts. 24 y 30 de la LOTAU)
- 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. En particular, se incluirán en unidades de actuación, los terrenos de suelo urbano no consolidado denominado –Zona A- y los no consolidados de la Zona 0, en su primer ensanche.
- En el suelo urbano, se especificará que en los terrenos 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**, ya que su clasificación es la de suelo urbano sin consolidar, debiendo prever el POM dentro de la misma zona de ordenación, las dotaciones precisas para cumplir con los estándares de calidad urbana, según el art. 31 de la LOTAU.
- No se clasificarán como urbanos los terrenos que no se puedan adscribir a alguno de los tipos de suelo urbano descritos por el art. 45 de la LOTAU, debiendo incluirse éstos en sectores de suelo urbanizable.
- Se deberá justificar el crecimiento desproporcionado en relación con el municipio, del suelo de ensanche y urbanizable (SR.2 y SR.3) en la zona sudeste del mismo, así como su delimitación, ya que según el art. 24.1.c) de la LOTAU la delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos, prohibiéndose, en consecuencia su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.
- Las unidades en el sector urbanizable SR2, no podrán ser discontinuas, pues la LOTAU sólo admite unidades de actuación discontinuas en suelo urbano.
- Las fichas urbanísticas de las unidades de actuación y de los sectores (incluso el sector SRE) indicarán que su desarrollo se debe realizar a través de Programas de Actuación Urbanizadora en todos los casos, incluyéndose en los mismos un Plan Parcial, o un Plan Especial de Reforma Interior (suelo urbanizable o urbano) o la asunción de la ordenación detallada establecida en el POM. Los Estudios de Detalle únicamente se incluirán en los casos indicados en el art. 28 de la LOTAU. También se indicará la programación para su desarrollo en el tiempo e incluirán plano a escala. Las cesiones a realizar serán las indicadas por los art. 68 y 69 de la LOTAU, cumpliendo en todo caso los estándares de calidad urbana establecidos en el art. 31 de la citada Ley. Además, se debe incluir el número de viviendas máximo, parcela mínima, el uso global, especificar los sistemas generales incluidos 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. También se incluirá en cada ficha un plano de cada unidad o sector de manera que sean fácilmente identificables.

- Se incluirá en las fichas urbanísticas de los sectores industriales, la condición de prever un sistema de depuración común para la totalidad del sector o individual para cada industria.
- 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).
- Se debe aclarar si el viario figura en los planos es vinculante o no y por tanto si su posible modificación posterior supondría una Modificación Puntual del P.O.M.
- La zona verde grafiada al noroeste del casco junto a la parcela destinada a equipamiento debe tener acceso rodado, por lo que se prolongará la red viaria en esa zona.
- Se justificará según el art. 47 de la LOTAU por qué aparece una porción de suelo rústico en el interior de la zona A de suelo urbano, pudiéndose contemplar la posibilidad de ampliar la zona verde contigua si dichos terrenos no fueran aptos para la edificación.
- Se indicará 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 (y su situación en planos) según establece el art. 24.2.d de la LOTAU, indicándose que la aprobación del POM producirá la declaración de fuera de ordenación de dichas construcciones (art. 42 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).
- Se justificará en la Memoria el cumplimiento del artículo 24.1.e de la LOTAU en cuanto a sistemas generales de equipamiento y de zonas verdes, previendo al menos 1000 m² / 200 habitantes de este último uso. 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. Para realizar dicha justificación, se debe distinguir entre sistemas locales y sistemas generales, tal y como hace la LOTAU en su Disposición Preliminar.
- 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, por lo

que su clasificación sería la de suelo urbano sin consolidar según el art. 45 de la LOTAU. **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 las zonas donde el Planeamiento permita un aumento de aprovechamiento es suelo urbano no consolidado, y de aplicación las cesiones del art. 69 de la LOTAU, debiendo determinar el POM las reservas de suelo para dichas cesiones.**

- Se deben definir los distintos usos que se relacionan en el apartado 1.11 de la Memoria Normativa, así como las distintas tipologías edificatorias. En especial, se especificarán las condiciones que hacen que una industria sea compatible o no con el uso residencial. Además, se debería eliminar el uso agropecuario como uso permitido dentro de los perímetros urbanos.
- Se realizarán ordenanzas detalladas que tengan por objeto la regulación de los aspectos morfológicos, estéticos, definición de edificabilidad, parcela mínima, retranqueos, frente mínimo, densidad máxima, etc., para las distintas zonas de ordenación indicando cuál es el uso mayoritario y los usos compatibles en cada caso. En particular, se deben realizar ordenanzas para las distintas tipologías y densidades residenciales, así como ordenanzas para usos industrial, terciario, equipamiento, viario, infraestructuras, etc., y deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales relativas a la seguridad, salubridad, accesibilidad, calidad de las construcciones, protección del medio ambiente y patrimonio histórico-artístico.
- Para poder utilizar la ordenación detallada del POM, y no ser necesaria la redacción de Planes Parciales posteriores en sectores de suelo urbanizable, aquella deberá ser realmente detallada en cuanto a viario, redes de infraestructuras, cesiones, etc. En cualquier caso, la urbanización en unidades de actuación en suelo urbano o sectores de suelo urbanizable, se realizará a través del desarrollo de Programas de Actuación Urbanizadora y no a través de obra pública ordinaria, reservándose ésta para los casos reflejados en los art.100 y 129 de la LOTAU, por lo que se modificará el punto1 de la Memoria Justificativa.
- El punto 3.4. Clasificación del Suelo, de la Memoria Justificativa, se ajustará a la Ley 2/98, LOTAU, y a su Modificación 1/2003, reflejando especialmente lo establecido en el art. 45 para las **clases de suelo urbano** (urbano consolidado y las diferentes categorías de urbano sin consolidar) y en el art. 47 para suelo **rústico de reserva y de especial protección**. Se hará mención expresa y se ajustará el texto, en el suelo urbano, 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.)

- En cuanto al suelo urbanizable (punto 3.4.2) se hará mención expresa y se ajustará el texto, al artículo 68 de la LOTAU, indicándose que se realizará su desarrollo mediante Programas de Actuación Urbanizadora en todos los casos, y que éstos deben incluir un Plan Parcial, en lugar de un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.
- Los tipos de suelo rústico, la definición de núcleo de población, calificación urbanística, 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.
- Se modificará el punto 4.2 Gestión del Planeamiento, indicándose que la tramitación de los PAU se realizará según los art. 120 y 121, remitiéndose al art. 123 para la adjudicación preferente. Además, se indicará que en suelo urbano no consolidado, según se describe en el art.99 de la LOTAU, la ejecución también se llevará a cabo preceptivamente por medio de un PAU. El régimen de las actuaciones edificatorias sólo será posible en los casos contemplados en el art. 102 de la LOTAU, y la obra pública ordinaria en los casos contemplados en el art. 100 de la citada ley.
- Se ajustarán las franjas de protección junto al cementerio de manera que los terrenos cumplan lo establecido en el Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria, en sus artículos 42 y 43.
- En caso de ejecución de los Sistemas Generales con cargo a los fondos públicos, se incluirá en el POM una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio, según el art. 30.5 de la LOTAU.
- En las fichas de las Unidades de Actuación y Sectores afectados por las carreteras se debería indicar tal circunstancia, excluyendo en todo caso la zona de dominio público de dichas Áreas y marcando claramente la línea de edificación.
- En la zona sur del casco urbano existen varias zonas calificadas con uso industrial, contiguas a zonas residenciales. Se debe indicar que las industrias permitidas deben ser totalmente compatibles con los usos residenciales que se encuentran alrededor y en su caso indicar las medidas correctoras (situación de zonas verdes, etc.) que se deban tomar.
- En el Documento Memoria Informativa se eliminarán las referencias a las antiguas Normas Subsidiarias Municipales, ya que Cebolla no cuenta con dicho planeamiento vigente.

Observaciones específicas al documento de NORMATIVA:

- En el punto 1.1 se ajustará la definición de solar a la establecida en la Disposición Preliminar 2.3 de la LOTAU. Además, se indicará que todas las calles residenciales de nuevo trazado tendrán una anchura mínima de 10 m. El POM debe definir todas las alineaciones oficiales, por lo que se corregirá la definición de parcela edificable.
- En el punto 1.4 se indicará que las entreplantas no podrán superar la edificabilidad neta máxima admitida por parcela. El apartado 1.6 referente a las escaleras ajustará su texto y hará referencia al Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha y a la NBE-CPI96.
- Los puntos 1.9 y 1.10 ajustarán su texto y harán referencia a la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha.
- En el punto 1.10 dice: “*Comisión Provincial de Defensa del Patrimonio Histórico - Artístico*” y debe decir: “*Comisión Provincial de Patrimonio Histórico*”.
- Se hará mención expresa y se ajustará el texto, en el punto 1.12 “Condiciones de uso y volumen de las distintas zonas de suelo urbano”, al artículo 69 de la LOTAU en cuanto a cesiones. En la ordenanza del Casco Antiguo, se debe establecer parcela mínima para futuras segregaciones, así como frente mínimo, retranqueos, tipologías, edificabilidad y uso mayoritario.
- En la ordenanza 2 “Zonas deportivas”, si se permite una vivienda para guarda por instalación debe limitarse su superficie y características.
- Se corregirá el punto 1.12.4 “Ensanche. Zona Urbana”, indicándose que en todo caso, el suelo urbano no consolidado descrito por el art. 45.3.B) de la LOTAU se debe desarrollar por medio de los correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora, debiéndose delimitar previamente las unidades de actuación urbanizadora. El párrafo 4º se eliminará, indicándose que el PAU podrá incluir un Estudio de Detalle en lugar de un Plan Especial de Reforma Interior, en los casos indicados en el art. 28 de la LOTAU. Se indicará que solamente se podrá dar licencia directa de obras al suelo urbano consolidado, en la forma establecida en la LOTAU. Se eliminará el punto 1.12.4.1.2. debiéndose remitir a lo dispuesto para el suelo urbano en el art. 69 de la LOTAU.
- El punto 1.12.4.1.3. se ajustará a lo dispuesto por el art. 110.4.1 de la LOTAU, en cuanto al contenido de la Alternativa Técnica a incluir en el PAU.
- Se modificará la ficha urbanística de la Zona A, según lo indicado en el punto anterior. Se fijará parcela mínima, y se eliminarán los puntos referentes al suelo consolidado. Se fijará el uso mayoritario y se eliminará el uso industrial C2 (Molestas para la vivienda), como permitido. El carácter de la zona de ordenación no podrá ser “Mixto”, debiéndose excluir el uso agropecuario de la misma. Además, se

deberían incluir como admitidos usos tales como zonas verdes, equipamiento, etc. En cuanto a las cesiones, serán las dispuestas en el art. 69 de la LOTAU para suelo urbano no consolidado, cumpliendo los estándares de calidad del art. 31 de la citada ley.

- **En cuanto al procedimiento para concesión de licencias, se indicará la existencia de cuatro zonas: I) Zonas de aplicación directa, de suelo urbano consolidado; II) Suelo urbano no consolidado, según el art. 45.3.A de la LOTAU, pudiéndose aplicar transferencias de aprovechamiento para las cesiones del art. 69 de la LOTAU; III) Zonas con propuesta de ordenación detallada para sectores de suelo urbanizable, para cuyo desarrollo se realizará siempre un Programa de Actuación Urbanizadora; IV) Zonas remitidas a planeamiento de desarrollo (sectores urbanizables y unidades de actuación para el suelo urbano no consolidado definido en el art. 45.3.B de la LOTAU), que también necesitarán un PAU para su desarrollo.**
- Las zonas denominadas UI 1, UI 2, UI 3, UI 4 y UI 5, deben clasificarse como suelo urbano no consolidado, debiendo crearse unidades de actuación que incluyan a todas las edificaciones industriales ya existentes. El desarrollo se realizará por medio de Programas de Actuación Urbanizadora y las cesiones serán las dispuestas en el art. 69 de la LOTAU para este tipo de suelo, cumpliendo los estándares de calidad del art. 31 de la citada ley. Se modificarán las fichas de las citadas zonas de manera que cumplan con lo anteriormente expuesto.
- La calificación del suelo urbanizable indicada en el punto 2.1 distinguirá entre viales, zonas verdes, equipamiento dotacional, vivienda, industria, infraestructuras, etc. El suelo de protección de viales, arroyos, infraestructuras, quedará fuera de los sectores urbanizables, con la clasificación de suelo rústico de especial protección.
- Definiciones como Polígono y Subpolígono serán sustituidas por Unidades de Actuación Urbanizadora, tal y como se establece en la Disposición Preliminar de la LOTAU.
- En el punto 2.3.1, la redacción y tramitación de Planes Parciales se ajustará y hará mención expresa a los arts. 26 y 38 de la ley 2/98 LOTAU y su Modificación 1/03.
- En el punto 2.3.3 donde dice: “...calificación del suelo...” debe decir “...clasificación del suelo...”
- En el punto 2.3.6 se indicará que en materia de equipamiento correspondiente a sistemas interiores se estará a lo dispuesto en el art. 31 de la LOTAU.
- Las calles reflejadas en el punto 2.3.7 cumplirán lo dispuesto en el Código de Accesibilidad en lo referente a pendientes longitudinales (12% máximo) y reserva de aparcamientos. Los anchos no deberían ser inferiores a 10 m en viales de dos carriles

en sectores residenciales. En cuanto a la dotación de aparcamiento en sectores de suelo urbanizable, se indicará que se estará a lo dispuesto en el art. 31.d) de la LOTAU.

- La tramitación de los Proyectos de Urbanización se ajustará y hará mención expresa al art. 111 de la LOTAU. En cuanto a su contenido, además de lo establecido en el art. 110.4.1.b de la citada Ley para anteproyectos de urbanización, incluirá en su caso, mobiliario urbano, ajardinamiento, señalización viaria, red de riego e hidrantes.
- En cuanto a la evacuación de aguas residuales y pluviales, (punto 2.4.6), se debe definir en cada caso si la red es separativa o unitaria, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Evaluación de Impacto Ambiental. Se contará con autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el caso de vertidos a vaguadas o arroyos, que debe realizarse siempre a través de estaciones depuradoras.
- El punto 2.4.6.1 “Ordenanza de vertidos industriales”, incluirá la condición de creación de una estación depuradora por cada sector industrial, o bien la condición de que cada industria a instalar depure sus propios vertidos.
- La redacción de Proyectos de Urbanización hará referencia a la CPI-96, al Código de Accesibilidad y a cualquier otra normativa de obligado cumplimiento. Se indicará la obligatoriedad de proyectar una red de hidrantes que se dispondrán en los viales al menos cada 200m.
- Se incluirá en la Memoria toda la legislación aplicable indicada en la Evaluación de Impacto Ambiental, la Ley de Ordenación de la Edificación, la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras, el Código de Accesibilidad, la CPI-96, así como toda otra ley de obligado cumplimiento.
- Se indicará que el suelo urbanizable estructurado descrito en el punto 2.5.1 se desarrollará en todo caso a través de un Programa de Actuación Urbanizadora. Se suprimirá el párrafo 4º *“la edificabilidad y dotaciones se obtendrán sobre superficies netas de las unidades de ejecución, completando en su caso las ya incluidas en el POM”*. Además, se modificará el párrafo 5º, pues los solares en que se sitúe el 10% del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento no podrán destinarse a usos terciarios dotacionales de carácter privado, sino que, al tratarse de un sector residencial, deben destinarse a este último uso. Esta cesión puede sustituirse por su abono en dinero, que deberá destinarse al patrimonio público de suelo. Se eliminará el párrafo 6º, debiendo el POM definir las Unidades de Actuación, así como la situación de las dotaciones, redes de infraestructuras, etc., pues se pretende en este sector una ordenación detallada. Las cesiones serán las dispuestas en el art. 68 de la LOTAU para este tipo de suelo, cumpliendo los estándares de calidad del art. 31 de la citada ley.

- Se indicará que para realizar parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable, es necesaria la aprobación de un PAU, según el art 91 de la LOTAU.
- La ficha urbanística del sector SRE, se modificará según lo reflejado en los puntos anteriores. Las cesiones serán las indicadas en el art. 31 de la LOTAU. La forma de ejecución será siempre a través de un Programa de Actuación Urbanizadora.
- Las fichas urbanísticas de los sectores SR1, SR2, SR3, SR4, SR5, SI1 y SI2 indicarán que las cesiones serán las reflejadas en el art. 31 de la LOTAU. En las fichas de los sectores industriales se especificarán las características y limitaciones de las viviendas para guardería (recomendándose una vivienda por 2000 m² de parcela) y se modificará el aprovechamiento tipo indicado referido a edificabilidad residencial. Así mismo, se indicará la necesidad de establecer un sistema de depuración previo al vertido a las redes municipales de saneamiento.
- Se debe revisar la hoja resumen del aprovechamiento tipo, pues los m² de aprovechamiento objetivo en los sectores SI1 y SI2 no son residenciales sino industriales.
- El punto 3 “Normas generales para suelo rústico”, debe ajustarse en las denominaciones del suelo rústico y en el régimen del suelo a la ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU y a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento de suelo rústico.
- La definición de núcleo de población y las medidas tendentes a evitar su formación que se describen en los puntos 3.2.1, 3.2.2, 3.3.1 y 3.3.2 deben ajustarse a la ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU.
- Las construcciones agrarias descritas en el punto 3.2.3 en suelo rústico deben ajustarse a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, debiéndose aclarar cuándo necesitan la preceptiva calificación urbanística.
- El proceso de calificación urbanística para el suelo rústico de reserva que se describe en el punto 3.3.3, se deberá ajustar a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU.
- Se deben especificar los usos permitidos y prohibidos en los distintos tipos de suelo rústico de acuerdo con lo dispuesto en la LOTAU y las normativas particulares de estos tipos de suelo.
- Se deberían indicar, de acuerdo con la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla la Mancha, qué tipos de actuaciones en suelo rústico deberán someterse a lo prescrito en la citada Ley.
- Deberán establecerse unas condiciones específicas para el suelo rústico de protección ambiental por motivos culturales, debiéndose indicar que resulta

preceptivo para cualquier solicitud de obras que afecten a estos terrenos solicitar informe previo a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

7.- ONTÍGOLA. EXPT. 104/03 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 clasificar como urbano industrial un terreno rústico situado junto a un urbano industrial en la margen derecha de la Carretera de Ontígola a Aranjuez.

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:

- La Modificación debe ser promovida por el Ayuntamiento de Ontígola, según el artículo 34 y 39 de la LOTAU.
- En cuanto a la **tramitación**, se deberá seguir el procedimiento descrito en los artículos 10, 36, 37 y 39 de la Ley 2/98, de 4 de junio, LOTAU.

En cuanto a la Modificación:

- Según el artículo 39 de la LOTAU:
 - Al clasificar como urbano suelo rústico, se preverán las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen, debiéndose contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación, establecidos en el artículo 31 de la LOTAU.
 - Se deberá presentar justificación detallada de la Modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras (existentes y/o a realizar) y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.
 - Se presentarán planos de la ordenación detallada del terreno y de sus inmediaciones, reflejando los accesos y viales previstos, así como infraestructuras y calificaciones.
 - Entre la documentación de la Modificación se incluirá un Estudio de Impacto Ambiental.
- Dependiendo de las justificaciones y documentación anteriormente solicitadas se definirán el régimen del suelo aplicable y el grado de consolidación de los terrenos, que podrían obtener, en un principio y según el artículo 45 de la LOTAU, la clasificación de suelo urbano no consolidado, debiéndose crear, en su caso, la correspondiente unidad de actuación y remitirse para su ejecución a un Programa de Actuación Urbanizadora.

8.- **ALBARREAL DE TAJO. EXP 108/03 PL. PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL.**

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

Primero: La Ley 2/98, de 4 de junio, modificada por la ley 1/2003 de 17 de enero, de la Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su disposición transitoria quinta establece que los procedimientos relativos a los planes y restantes instrumentos urbanísticos en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescrito en esta Ley.

Segundo: Este proyecto estaría en las circunstancias anteriormente expuestas, por lo que la tramitación y aprobación se deberá realizar con arreglo a la Ley 2/98. En este sentido el expediente de Plan de Ordenación Municipal del término municipal de Albarreal de Tajo, ha sido remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo para emisión de informe en cumplimiento del trámite de consulta a que hace referencia el artículo 10.3.b de la Ley 2/98: *“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.

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:

A la vista de su contenido se observa la necesidad de aportar la siguiente documentación que a continuación se detalla:

- Deberán aportar el informe **favorable** de carreteras de la Consejería de Obras Públicas y de otros Organismos que pudieran afectar.
- Informe **favorable** de las Direcciones Generales de Educación y Deportes y del SESCOAM respecto a las reservas para los Sistemas Generales y, en su caso locales, necesarias para el equipamiento del municipio, respecto del total de la población prevista con los desarrollos planificados.
- Informe **favorable** de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.
- Informe **favorable** de la Confederación Hidrográfica.
- La evaluación del impacto ambiental, vendrá desarrollado como parte de la Memoria, según el art. 30. 4ª de la LOTAU, con el informe **favorable** de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Deberán aportar planos de información catastral y topográfica en el POM, según el art. 30.6ª de la LOTAU.
- Toda la documentación y planos del proyecto deberán ir firmados por técnico competente y convenientemente diligenciados.
- Se aportará un plano guía del plano de clasificación de todo el término, a una escala mas reducida, del conjunto del suelo urbano, urbanizable y rústico, con una leyenda de sus tramas para que quede definida con claridad la información, según el art. 30.6 de la LOTAU.
- El documento se completara con una Memoria Justificativa e indicación en planos, a la vista de las características del Desarrollo y Ordenación Propuesta, con las superficies obtenidas del Suelo Urbano (núcleo antiguo y ensanchamiento), Urbanizable y aplicación de densidades y número de habitantes total obtenido, la previsión mínima de 1000 m² de Sistema General de espacios libres por cada 200 habitantes, según el art. 24 de la Ley 2/98 LOTAU.
- Catálogo de Suelo Residencial Público, según Decreto 87/1993 de 13 de julio y modificación según Decreto 58/1994 de 21 de julio. Si en el término no existiera dicho tipo de suelo público, se certificará por el Secretario del Ayuntamiento.

- Se aportará un plano de señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones sus zonas de protección (afección, línea de edificación, etc.) y para acceso a todas las Unidades de Actuación, Sectores y Polígonos exteriores dispersos, así como de equipamiento y espacios libres según el art. 24 1.e) de la L.O.T.A.U. 2/98, adscribiéndose a las diferentes áreas de reparto y, en su caso, a las unidades de ejecución de suelo urbano e indicando en normativa el sistema de obtención. Considerando que el sistema general de comunicaciones es cuando su funcionalidad y servicio abarcan mas de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente, teniendo la condición de bien de dominio público. (ver 148.4 del POM.)
- Se debería tener en cuenta para la clasificación de los terrenos, en las zonas colindantes con el cementerio, la zona de protección de 50 m. y los 200 m posteriores, para las actuaciones permitidas, en las ampliaciones que han sido realizadas o se realicen en el cementerio, posteriores al Decreto 72/1999 de 01-06-1999, de Sanidad Mortuoria en el Título IV, Artículos 42 y 43.
- En el suelo urbanizable se aportará un plano a escala 1:2000 de la delimitación de cada uno de los sectores (ver interpretación del art. 160 del POM donde indica que “deberán formalizar la cesión al municipio de todo el suelo situado entre el viario y las líneas de edificación) con la indicación de las líneas de afección y de edificación y la disponibilidad de redes de infraestructura existentes o a crear para la acometida en su futuro desarrollo. Especial consideración con los sectores próximos al Río Tajo con sus zonas de protección, en la variedad especifica en su protección ambiental, según el art. 47.2.1 a) de la LOTAU
- En las Unidades de Actuación, coincidirán las calles de las fichas con el plano de zonificación (ver UA-1 y UA-2), así también en los sectores, la observación de las cesiones cumplirán con los art. 31 y 68 o 69 de la LOTAU.
- Se reflejará en Normas y Planos del Planeamiento el estado actual de la Urbanización Carcabillas, en los que se reflejarán pormenorizadamente la totalidad de todas las parcelaciones de acuerdo con lo aprobado en las Normas Subsidiarias vigentes, construcciones existentes, diferenciando las redes de infraestructuras existentes o a crear, así como el estado del viario y situación, con su trama de las zonas de equipamientos. Se condicionará la licencia de edificación hasta el desarrollo de cada zona de acuerdo con la LOTAU y su ejecución con la inclusión de sus sistemas generales.
- En la Urbanización Carcabillas se deberán ajustarse plenamente a la Ley en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución de acuerdo con el art. 45 de la LOTAU distinguiéndose las siguientes zonas, con las fichas correspondientes en normativa:
 - A. Las zonas consolidadas por la urbanización y edificación con la justificación del proyecto de urbanización y figura de planeamiento.

- B. Las zonas consolidadas por la urbanización pero no por la edificación, con la justificación del proyecto de urbanización y figura de planeamiento. En estas zonas, 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.
- C. Las zonas que no consolidadas por la urbanización y edificación, debiéndose incluir en unidades de actuación para su desarrollo, ajustándose plenamente a la LOTAU.
- 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 deberían incluir los anchos mínimos para carriles de circulación, aceras y aparcamientos en sus distintas modalidades, longitud máxima de fondos de saco y diámetro de la rotonda situada al final de los mismos, diferenciando entre usos residenciales e industriales.
 - Se deberían reconsiderar las calles de reparto en el suelo urbanizable, remitiéndose a la ordenanza anteriormente citada.
 - Existen unas zonas (zona Este de la localidad, junto al arroyo de Barcience) que en las Normas Subsidiarias vigentes estaban calificadas como zonas verdes y se pasan a una diferente calificación o uso urbanístico. Por lo que se debería justificar dicha actuación en la zona, con la creación de una Unidad de Actuación y la compensación de zona verde pública, según el artículo 39 de la LOTAU, debiendo existir antes de su aprobación un informe previo favorable de la Comisión Regional, según el art. 39.3 de la LOTAU.
 - Se deberá señalar en planos de zonificación del suelo urbano la zona verde existente junto al arroyo de Barcience.
 - Se justificará la clasificación de urbano la UA-4, al estar situado en suelo rústico en las Normas Subsidiarias vigentes, debiendo ser urbanizable y garantizarse una continuidad armónica con los suelos urbanos y no ajustándose a los límites de propiedad, según el art. 24.c) de la LOTAU, debiéndose definir la obligatoriedad de la ejecución de su acceso con cargo a la Unidad de Actuación.
 - Se justificará la clasificación de suelo urbano la UA-3, al estar situado en suelo rústico en las Normas Subsidiarias vigentes, debiendo tener la clasificación de suelo urbanizable, pudiéndose realizar la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, excusándose la ulterior exigencia de Planes Parciales, según el art. 24.2c) de la LOTAU.

- Existe una zona en la parte norte del núcleo, lindando con la UA-3, de la localidad que se ha clasificado de urbano directo consolidado, estando clasificado como suelo rústico en las Normas Subsidiarias vigentes, por lo que se incluirá en el correspondiente sector o unidad de actuación.
- La delimitación de los sectores deberá ajustarse también a criterios de racionalidad acordes, garantizándose la continuidad armónica con los suelos urbanizable contiguos y con el rústico no ajustándose con el exclusivo propósito de los límites de propiedad.
- Debería especificarse en todas las fichas de actuación la cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento lucrativo.
- En el plano de planeamiento (P-3) se corregirá en leyenda la trama que corresponde a las zonas verdes.
- Debería especificarse la densidad edificatoria en la ordenanza nº1 de aplicación del casco urbano antiguo, por un posible desarrollo interior, en aplicación del art. 24 d) de la L.O.T.A.U 2/98. Así mismo se tendrá en cuenta en la ordenanza nº 1 y 2 que la edificabilidad no supere los 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea, según el art. 31 de la LOTAU.
- Definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación de urbanización, fijando un orden básico de prioridades, en los sectores y unidades de actuación de planeamiento o de reforma interior que se vean afectados, según el art. 24 1 c) de la LOTAU.
- En todos los polígonos y sectores de nuevo desarrollo industrial se establecerá la obligación de una depuración previa de los vertidos.
- Se debería establecer en normativa la aplicación del art, 99 de la LOTAU, en caso de terrenos urbanos no consolidado y que no están incluidos en Unidades de Actuación, para el desarrollo de sus infraestructuras.
- En los sectores y U. A. cuya delimitación coincida con el eje de un trazado de calle de nueva apertura, se indicará en Normativa el procedimiento a seguir para la realización de la totalidad de la anchura de la calzada o calle por el que primero inicie el desarrollo.
- En el apartado de Sistemas Generales (Art. 147 POM) deberá corregirse, ya que consta dos veces UA-6. Una de ellas debe de ser UA-5.

- Deberá establecerse la edificabilidad y ocupación en la Ordenanza nº 5 Industrial y la edificabilidad en la Ordenanza 6 de Equipamiento.
- El art. 37 “Entidades urbanísticas colaboradoras” del POM, deberá ajustarse al art. 135 de la LOTAU.
- Según el art. 50 del POM indica que “ queda fijada a ambos lados del camino o carretera de dominio público municipal la línea de edificación a una distancia de 12 m., a contar desde el eje de los mismos”, debiendo de ser 15 m. según el art. 55. 2b) de la LOTAU.
- El proyecto aportado referente a la normativa consta de: Documento 1 “Memoria”; Documento nº 4 “Normas Urbanísticas” y otro de Documento de las fichas urbanísticas. Por lo que se indicara si los Documentos nº 2 y 3 si existen.
- En la Ordenanza nº 5 “Industrial” debería limitarse el uso de vivienda atendiendo sé a las siguientes condiciones:
 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.
 En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
 1. Acceso independiente de la industria.
 2. Ventilación directa de todos los locales vivideros.
 3. 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.
 4. La unidad vivienda debe de constituir un sector de incendio respecto a la industria.
 5. La superficie construida de cada vivienda no será superior a 150 m².
 6. 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.
- Una vez incluidos todos los tramites necesarios, con la aportación de los informes favorables de los distintos Departamentos y Organos competentes de las Administraciones, así como el dictamen de los Municipios colindantes, resultado de las alegaciones, según el art. 36 de la LOTAU 2/98, para su aprobación inicial, y una vez publicado, se remitirá a esta Consejería para su aprobación definitiva según lo establecido en el art. 37 de la LOTAU 2/98.

9.- UGENA. EXPT. 118/03 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 4 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 permuta de cuatro parcelas residenciales colindantes con los colegios por un terreno dotacional del Ayuntamiento situado en la misma zona, permutando simultáneamente la calificación urbanística.

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,

ANTECEDENTES:

El municipio de Ugena inició la tramitación de una Modificación Puntual informada por la C.P.U. el 11 de julio de 2001.

Esta Modificación, entre otros objetivos, modificaba la superficie de la UE-01, pasando de 28.000 m² a 29.000 m² y eliminaba una cesión obligatoria en la unidad de 2.500 m² para dotaciones.

El acuerdo de la C.P.U. fue, entre otros puntos, que se tenía que mantener la obligatoriedad de cesión gratuita del terreno para dotaciones.

Actualmente el expediente de Modificación se encuentra requerido de caducidad.

El PAU que se presentó para el desarrollo la UE-01 contenía como alternativa técnica un “Estudio de Detalle” y Proyecto de Urbanización, y partía de la base de que la Modificación estaba aprobada definitivamente, por lo que no se preveían cesiones de dotacional, ni se respetaba la delimitación vigente en las Normas Subsidiarias. En este PAU se indicaba que la superficie de suelo del 10% de aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento, 1.880 m², se iba a destinar a dotacional.

En el informe vinculante de la C.P.U. de 5 de noviembre de 2.002 se incluían entre otras observaciones, que la aprobación del PAU quedaría supeditada a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, debido a que con un Estudio de Detalle no se pueden modificar NN.SS., y que por un lado se tendría que solucionar la cesión del suelo dotacional y por otro la del 10% de aprovechamiento lucrativo bien en parcelas, bien en compensación económica.

Estos puntos no se solucionan en el PAU presentado para registro, (entre otros aspectos desde que la Modificación Puntual fue informada por la C.P.U. en julio de 2001, el Ayuntamiento no ha remitido ninguna documentación ni solicitud de aprobación definitiva), por lo que se requirió al Ayuntamiento la subsanación consiguiente, previamente a su inscripción.

OBSERVACIONES:

- La justificación de la Modificación y el objetivo de la misma es la ampliación de una zona de suelo dotacional, si bien el suelo que “se amplía” tiene la calificación de residencial ya que es el correspondiente al 10% de aprovechamiento lucrativo que por Ley corresponde al Ayuntamiento.
- Por otro lado la carencia de suelo dotacional en la zona no está justificada de forma alguna por no haber cumplido las cesiones obligatorias en la Unidad de Ejecución 01.

Por consiguiente, como conclusión y en lo que respecta a esta Modificación, previamente se tendrán que determinar las cesiones de dotacional correspondientes a la UE-01 así como las correspondientes al 10% del aprovechamiento lucrativo, bien en solares residenciales bien en compensación económica.

Una vez definidas estas reservas de suelo, se podrá plantear la ampliación del suelo calificado como dotacional, según las necesidades de la Consejería de Educación, permutando la superficie que se estime necesaria, debiéndose presentar los planos refundidos de las NN.SS.

Asimismo, el Ayuntamiento debería revisar de oficio el acuerdo de aprobación del PAU.

10- OLÍAS DEL REY. EXPT. 82/03 PL. MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR-6, PROMOVIDO POR TECPLAN S.A. RELACIONADO CON LOS EXPT. 126/99 PL(PAU), 59/02 PL(PU).

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 describir las modificaciones del Plan Parcial que formaba parte de la alternativa técnica del PAU del Sector 6 del suelo urbanizable industrial de las NN.SS. de Olías del Rey, aprobado por el Ayuntamiento de Olías del Rey el 9 de enero de 2001, y las obras de urbanización correspondientes, sustituyendo al Proyecto de Urbanización, expt 59/02, informado desfavorablemente por la C.P.U. el 27 de junio de 2002.

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

- Al ser una actuación exterior al Sector, en el Proyecto de Línea Subterránea de Media Tensión de enlace entre la Urbanización “La Floresta” y el Sector 6, se deberá elaborar un estudio de seguridad y salud por rebasar el presupuesto de ejecución por contrata 450.000 euros, según el artículo 4 del Real Decreto 1627/1997. En el Resumen del Presupuesto del Proyecto de Urbanización se incluirá el presupuesto de este Estudio de seguridad y Salud. En el Presupuesto de Ejecución por contrata se debería incluir el desglose del Beneficio Industrial y de los Gastos Generales.

- En cuanto a la documentación gráfica y escrita, se deben presentar todos los documentos que los integran firmados y visados por el colegio profesional correspondiente, así como debidamente diligenciados por el Ayuntamiento de aprobación para Registro de las Modificaciones respecto al PAU.

11.- MÉNTRIDA. EXPT. 175/02 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION DE LA “AMPLIACION II DEL SECTOR “ALTOS DE MÉNTRIDA”, RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR ALTOS DE MÉNTRIDA, 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 la ordenación detallada, organización de la actividad de ejecución y la forma de gestión de la Unidad Urbanística definida, recalificando suelo rústico.

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

- Se deberá justificar la delimitación del área de acuerdo con los criterios del art. 24.1.c.
- 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 de la citada ley.
- **Las pendientes de los viales se tendrán que ajustar a la Ley y Código de accesibilidad de Castilla-La Mancha.**
- Se deberá reconsiderar los terrenos de reserva para dotacional público, ya que se encuentran situados en un barranco, no siendo aceptables para la ubicación de

equipamiento escolar o deportivo, por lo que se tendrán que reservar para equipamiento escolar, las superficies determinadas en el Reglamento de Planeamiento según la LOTAU.

- Se deberán justificar las superficies mínimas computables de zonas verdes y equipamientos en los otros sectores, con las modificaciones introducidas por los viales de conexión.

En cuanto a la tramitación administrativa previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener:

- Los informes favorables de la Unidad Técnica de la Consejería de Educación, de la Dirección General del Deporte y de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura y del SESCOAM, en cuanto a las necesidades de Sistemas Generales y/o locales que deben incluirse o adscribirse al sector, debido al aumento de la población previsto.
- Certificado del Ayuntamiento de 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.
- Resolución favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos en cuanto a las prospecciones arqueológicas.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Obras Públicas en cuanto al acceso a la urbanización desde la CM-601.
- Concertación interadministrativa con los municipios colindantes.
- Según el art. 39.3 la innovación de un plan que comporte una diferente calificación de las zonas verdes requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, por lo que se deberá obtener el mismo, por la modificaciones introducidas en las zonas verdes debido a las conexiones de los viales.

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.- BURGUILLOS DE TOLEDO. EXPTE. 4/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL CON RECLASIFICACIÓN DE SUELO DENOMINADO PARAJE “HAZA DE SEGOVIA”, ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEFINIDO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BURGUILLOS DE TOLEDO COMO SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO Y SUELO NO URBANIZABLE. PROMOVIDO POR PROMOTORA INMOBURGUILLOS, 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 mediante la reclasificación de suelo rústico en suelo urbanizable residencial denominado Paraje Haza de Segovia de las Normas Subsidiarias de Burguillos de Toledo.

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

OBSERVACIONES:

- Con el Programa de Actuación Urbanizadora se plantea la reclasificación en urbanizables de terrenos actualmente clasificados como rústico de reserva, rústico no urbanizable de protección de huertas y rústico no urbanizable de protección de cauces públicos.
- Gran parte del Sector, está afectado por la línea de inundación del Arroyo de la Rosa, y situado dentro de la zona de policía y dentro del suelo rústico no urbanizable de protección de cauces públicos, debiéndose adscribir estos terrenos, según el artículo 47 de la LOTAU, en todo caso, al suelo rústico no urbanizable de protección ambiental.
- En lo que respecta al suelo rústico no urbanizable de protección de huertas, debe ser el Ayuntamiento, mediante una Modificación Puntual, el que justifique la pérdida de los valores por los que en el Planeamiento Municipal se incluyeron los terrenos dentro de la citada protección.
- El artículo 24.1.c. establece que *la delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.* La delimitación propuesta en el PAU no responde a estos criterios.

CONCLUSIÓN:

Por todo lo anteriormente expuesto, se informa **DESFAVORABLEMENTE** el expediente y se procede a la devolución del mismo.

13.- **MAGÁN. EXPT. 79/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SUBSECTOR 5A, DE USO RESIDENCIAL. PROMOVIDO POR “URBANIZADORA CARPETANA 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 subsector nº 5.A, mediante la división del sector 5 de suelo urbanizable residencial de las Normas Subsidiarias de Magán, (aprobadas definitivamente con fecha 09 de febrero de 1993), en dos subsectores (5.A y 5.B).

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:

- Se aportará **documentación refundida con las modificaciones introducidas en las NN.SS. según establece el art. 39.9 de la LOTAU.**
- Según establece el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 03-10-2003 las acequias denominadas II y III son de su propiedad, estableciéndose una franja de 3 m a cada lado de las acequias en las que no se permite ninguna actuación. Se modificará, por tanto el Programa de Actuación Urbanizadora de manera que la zona de actuación no invada la citada franja de 3 m. Además, el citado informe no autoriza el vertido de las aguas pluviales de la urbanización a las acequias por lo que se deberá

modificar la red de pluviales de manera que conecte con la red de saneamiento municipal.

- El Plan Parcial debe indicar cuál es la superficie correspondiente al suelo de cesión capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto que establece el art. 68 de la LOTAU.
- Se deberán realizar las obras exteriores completas de los viales. En concreto se debe urbanizar el ancho completo de la calzada del Camino de Puchereros hasta su conexión con la red viaria del suelo urbano consolidado. Dichos gastos se incluirán en presupuesto, y deben ser repercutidos en proporción a todos los propietarios de los terrenos afectados.
- Se deberá modificar el plano nº 7 “Cesiones” del Plan Parcial, de manera que se incluyan las modificaciones presentadas en cuanto a la zona dotacional pública y zonas verdes y la superficie de cesión del 10% del aprovechamiento tipo.
- Se deberá prever en un plano de Pavimentación y Señalización, los pasos de peatones y la formación de vados accesibles junto a los mismos, así como 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. Además, se indicará gráficamente la señalización viaria, tanto vertical como horizontal y se incluirá en presupuesto.
- Se aclarará expresamente en las ordenanzas del Plan Parcial la obligatoriedad de dejar una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela, para cumplir con la reserva de plazas a realizar que establece el artículo 31.d de la LOTAU. Además, según el art. 7 del Reglamento de Planeamiento, la anchura mínima de las plazas de aparcamiento debe ser 2,20 m.
- La parcela destinada a zonas verdes contará con acometida de saneamiento y agua potable.
- Según el artículo 111 de la LOTAU se incluirán detalles constructivos en el Proyecto de urbanización. Además, se aclarará cuál es la opción a realizar en cuanto a la conexión de la red de electricidad, ya que si se realiza el nuevo centro transformador, el proyecto de urbanización se completará en lo referente a red de Media Tensión, representándola gráficamente, con sus características técnicas y su conexión a la red eléctrica existente en el municipio y se incluirá en presupuesto.
- Se incluirá el amueblamiento urbano en presupuesto, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 115 de la LOTAU.

- Se modificará el artículo 36 de las Ordenanzas reguladoras de la edificación del Plan Parcial, de manera que se recoja la restricción para otros usos que establecen las NN.SS. de Magán en su Ordenanza Residencial extensiva – adosada, indicándose que el resto de los usos admitidos distintos del residencial, ocupen menos del 50% del total de la edificación cuando se sitúen en edificación destinada principalmente a vivienda. En caso contrario deberá justificarse expresamente.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- En el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, por compensación económica, se debe incluir tasación realizada por la Administración Municipal, como anexo al convenio urbanístico, según el artículo 11.4) de la LOTAU.
- La propuesta de convenio que incluye el PAU no debe estar firmada, pues el convenio debe ser suscrito por las partes como formalización de la adjudicación del Programa, según se establece en el art. 122 de la LOTAU. Así mismo, se corregirá la errata que hace referencia al Ayuntamiento de Ajofrín en el punto 3: Garantías y Penalizaciones.
- Se cumplirá lo establecido en el informe de la Consejería de Medio Ambiente (15-10-2003), según el cual se indica la necesidad de solicitar resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura e inscripción en el registro provincial de pequeños productores de residuos peligrosos en el Servicio Provincial de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.
- En su caso, deberá certificarse por el Ayuntamiento que no se han presentado otras alternativas técnicas ni proposiciones jurídico-económicas en competencia durante el trámite de información pública. Además, se deberá notificar la actuación a los propietarios afectados del resto del Sector 5.
- 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 el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de

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

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.

14.- YUNCOS. EXPT. 087/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 3 RESIDENCIAL DE LAS NN.SS. PROMOVIDO POR OBRAS OTERO, 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 la ordenación y ejecución del Sector Residencial S-3 delimitado en las NN.SS. de Yuncos (Toledo).

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

- Se deberá solucionar las conexiones del viario con el existente, según las NN.SS., especificándose en planos, sin perjuicio de la repercusión de los costes a los propietarios afectados.
- Se aclarará el número de viviendas ya que son 179 aplicando la densidad del sector de 35 viv/Ha, y 171 las que salen aplicando la superficie mínima de parcela de 175 m² a la superficie residencial del PAU.
- La nave existente queda ubicada en suelo residencial, que según la ordenanza para este tipo de suelo, es incompatible con su uso actual, por lo que se deberá establecer el régimen de la construcción según el art. 24.2.d) y, en su caso, incluirse las indemnizaciones que procedan en los gastos de urbanización según el art.115.1.g) de la LOTAU. Así mismo se incluirán en los gastos, el mobiliario urbano y se

especificará la superficie o proporción de terreno aportada por cada propietario, a efectos de justificar la disponibilidad de los mismos.

- En el proyecto de urbanización, se aportará plano de pavimentación con todos los elementos necesarios para cumplir lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha. Además se incluirá la señalización viaria tanto horizontal como vertical.
- Se especificarán las plazas de aparcamiento previstas en viario, en justificación del art. 31.d de la LOTAU.
- Para calcular el exceso de aprovechamiento, se deberá restar a la edificabilidad lucrativa total del sector, sin quitar el 10% correspondiente al Ayuntamiento, el aprovechamiento aplicado a la superficie del sector más la parte correspondiente de Sistemas Generales adscritos al mismo, por lo que se produce en este sector un déficit de 2.646 m² edificables, que deberán ser compensados dentro del área de reparto. Por otro lado, se deberá ceder al Ayuntamiento el suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

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.- YUNCOS. EXPT. 096/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 9 RESIDENCIAL DE LAS NN.SS. PROMOVIDO POR OBRAS OTERO, 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 la ordenación y ejecución del Sector Residencial S-9 delimitado en las NN.SS. de Yuncos (Toledo).

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

- El Ayuntamiento deberá resolver las alegaciones presentadas durante la información pública y posteriormente a la apertura de plicas, incluyéndose las resoluciones en el expediente.
- En el proyecto de urbanización, se aportará plano de pavimentación con todos los elementos necesarios para cumplir lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha. Además se incluirá la señalización viaria tanto horizontal como vertical.
- Se ampliará la red de riego en todo el sector incluido el interior de la zona verde con el fin de garantizar el riego y limpieza de todos los viales.
- Se ampliará la red de alumbrado público al interior de las zonas verdes.
- Se proyectará una red de hidrantes en cumplimiento de la CPI-96.
- La conexión de la red de M.T. del sector a la línea existente no se podrá realizar desde un poste situado en el interior de los sistemas general SG-2 sino que se desviará por las vías públicas.
- En la proposición jurídico-económica se incluirán los gastos de mobiliario urbano y se especificará la superficie o proporción de terreno aportada por cada propietario, a efectos de justificar la disponibilidad de los mismos.
- El Ayuntamiento de Yuncos deberá resolver la continuidad de la C/ Jacinto Guerrero a la altura de la c/ Lepanto.
- Para calcular el exceso de aprovechamiento, se deberá restar a la edificabilidad lucrativa total del sector, sin quitar el 10% correspondiente al Ayuntamiento, el aprovechamiento aplicado a la superficie del sector más la parte correspondiente de Sistemas Generales adscritos al mismo, por lo que se produce en este sector un déficit de 2.275 m² edificables, que deberán ser compensados dentro del área de reparto. Por otro lado, se deberá ceder al Ayuntamiento el suelo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

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.- GERINDOTE. EXPT. 97/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S.09.I-1 INDUSTRIAL, PROMOVIDO POR “JAMONES LA VIÑA, 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 ejecución de parte del Sector S.09.I de uso industrial de las Normas Subsidiarias de 57.311 m² de superficie total, procediendo a la división del mismo en dos sectores, el S.09.I-1, de 33.139 m² y el S.09.I-2, de 24.172 m², siendo el primero, terreno propiedad de Jamones la Viña S.A. el que se desarrolla en el PAU.

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 al expediente administrativo y de gestión:

- El Ayuntamiento de Gerindote deberá notificar a todos los titulares catastrales afectados por la actuación, incluyendo los propietarios del resto del Sector S.09.I de las NN.SS., debiendo resolver, en su caso, las alegaciones presentadas e incluirlas en el expediente.
- Se deberá presentar un proyecto de acceso desde la Carretera para la actuación propuesta, y obtener el informe favorable del Servicio de Carreteras, ya que el acceso actual únicamente está autorizado para la industria en funcionamiento.
- En la proposición jurídico-económica se incluirán los gastos de conservación de la urbanización según el artículo 115.2 de la LOTAU.
- En la Formalización del convenio se modificará la cuantía de la garantía, ya que debe ser como mínimo del 7% sobre el presupuesto de contratación, y en los plazos se indicará que las obras comenzarán antes de 1 año desde la adjudicación del PAU, según el artículo 110 de la LOTAU, y no desde la concesión de la licencia.

En cuanto a la alternativa técnica:

- En la ficha del Sector de las NN.SS. se incluía como condición de ordenación la localización de las dotaciones en la posición baricéntrica de los dos sectores colindantes, el S.09.I y el S.08.I. Al dividir el sector en dos no es posible la ubicación dispuesta en las NN.SS., por lo que se tendrá que justificar el

cumplimiento del artículo 39.7 y 8 y 24.1.c de la LOTAU, presentando los planos y la documentación refundida de las NN.SS., con ficha tanto del S.09.I.1 como del S.09.I.2. En caso contrario, se deberá realizar el Plan Parcial del Sector S.09.I completo, pudiendo dividirse en Unidades de Actuación para la ejecución del mismo.

- Según la ficha de las NN.SS. se deberá ceder el 5% de la superficie bruta del Sector para zonas verdes de Sistemas Generales, además de la reserva para los locales.
- Según las observaciones de la ficha urbanística de las NN.SS. para el Sector, el 50% del suelo que resulte con aprovechamiento lucrativo se proyectará para parcelas mínimas de 1.000 m².
- Se deberá indicar la edificabilidad bruta marcada en NN.SS. de 0,643 m²/m², y la neta por parcela a razón de m²/m², de forma que no se supere la bruta del Sector y por lo tanto el aprovechamiento del área de reparto.
- Se deberá justificar el aumento de altura y de ocupación respecto de lo marcado en las NN.SS.
- Se deberá ejecutar la calzada completa del vial situado al norte del sector, sin perjuicio de los costes a repercutir entre los propietarios afectados.
- Se justificarán las plazas de aparcamiento según el artículo 31.d de la LOTAU, debiéndose prever aparcamiento en los viales y especificar en la ordenanza de aplicación, la obligatoriedad de incluir las plazas de aparcamiento que corresponda en el interior de cada parcela, de forma que el número de plazas de viales más las interiores cubra los estándares mínimos marcados por la LOTAU.
- Se modificará la parcela de cesión del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento ya que no cumple el frente mínimo. Por otro lado y una vez adaptada la ordenanza a la observación de las NN.SS. de parcela mínima, al Ayuntamiento de Gerindote le deberían corresponder una parcela de 1.000 m² y dos de 500 m² de superficie mínima.
- En la 3ª página de la Memoria se corregirá artículo 69 por artículo 68.
- En el Régimen Urbanístico del Suelo del Plan Parcial se corregirá el párrafo “Una vez aprobado definitivamente el presente Plan parcial, todo el suelo incluido en el Sector, tendrá la clasificación de suelo urbano,...”, ya que la clasificación de urbano se obtendrá al completarse la urbanización de conformidad con el planeamiento.

- En el punto 6.3.-Desarrollo Urbanístico, se incluirá la obligación de tramitar el correspondiente Proyecto de Reparcelación, según el artículo 92 de la LOTAU.
- En las Ordenanzas Particulares, se modificará el punto 7.12.- Otras Condiciones, de acuerdo con lo estipulado en las condiciones de desarrollo de los sectores de las NN.SS., indicando que en las plantas bajo rasante, la ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación que se proyecte sobre rasante.
- Se incluirá un plano de Pavimentación donde se deberán prever 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, debiéndose incluir las partidas correspondientes en el presupuesto de ejecución.
- Se incluirá el ajardinamiento y arbolado de las zonas verdes y, en su caso, de los viales, el amueblamiento urbano y la señalización en los planos correspondientes.
- Se modificará el Estudio de Seguridad y Salud, indicando en todo el documento que es un Estudio Básico.
- Se deberá presentar para Registro al menos dos ejemplares del PAU debidamente diligenciados de aprobación, visados y firmados por técnico competente.

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.- YUNCOS. EXPT. 099/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 13 RESIDENCIAL DE LAS NN.SS. PROMOVIDO POR OBRAS OTERO, 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 la ordenación y ejecución del Sector Residencial S-13 delimitado en las NN.SS. de Yuncos (Toledo).

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

- Se deberá resolver la finalización del vial situado al noreste del sector, de forma que se dé continuidad al mismo, según las NN.SS.
- El Ayuntamiento aportará la resolución de las alegaciones presentadas durante la información pública y posteriormente a la apertura de plicas.
- En el Proyecto de Urbanización, se incluirá plano de pavimentación con todos los elementos necesarios para cumplir lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha. Además se incluirá la señalización viaria tanto horizontal como vertical.
- Se ampliará la red de riego proyectada para las zonas verdes a todo el sector con el fin de garantizar el riego y limpieza de todos los viales.
- Se ampliará la red de alumbrado público al interior de las zonas verdes.
- Se ampliará la red de hidrantes en cumplimiento de la CPI-96.
- Se incluirán los gastos de mobiliario urbano en la proposición jurídico-económica.
- La compensación del exceso a aprovechamiento existente se deberá concretar en el Proyecto de Reparcelación y podrá sustituirse por el valor económico correspondiente.
- Se aclarará el número de viviendas ya que son 161 aplicando la densidad del sector de 35 viv/Ha, y 144 las que realmente salen aplicando la superficie mínima de parcela de 175 m² a la superficie residencial del PAU.
- Se deberá obtener la autorización de las obras por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Se especificará en la proposición jurídico-económica la superficie o proporción de terreno aportada por cada propietario, a efectos de justificar la disponibilidad de los mismos.

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.- GERINDOTE. EXPT. 101/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE

URBANIZACIÓN DE LA UE-18 RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR “PROMOCIONES URBANÍSTICAS DEL TAJO, 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 Unidad de Ejecución 18 de suelo urbano de uso residencial de las Normas subsidiarias.

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

OBSERVACIONES:

- Se pavimentará la calzada completa del Camino del Carpio hasta su conexión con viales urbanizados, sin perjuicio de la repercusión de los costes a los propietarios afectados.
- Se deberá obtener el informe favorable del Servicio de Carreteras, para lo que se deberá redactar el proyecto de solución global de acceso solicitado por dicho servicio.
- Se justificarán las plazas de aparcamiento según el artículo 31.d de la LOTAU, debiéndose prever aparcamiento en los viales y especificar en la ordenanza de aplicación, la obligatoriedad de incluir mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela, de forma que el número de plazas de viales más las interiores cubra los estándares mínimos marcados por la LOTAU.
- En el documento Programa de Actuación Urbanizadora, Memoria, Capítulo III, “Condiciones de desarrollo”, se indicará que se podrá realizar la ejecución de la urbanización simultáneamente a la construcción de las viviendas siempre que se garantice el 100% de los costes de urbanización que resten, y en el ANEXO II se corregirá el cuadro resumen conforme a la ordenación establecida.

- En la Memoria del Estudio de Detalle, se corregirá el punto 4.- Superficie, y se completará el desglose. En el punto 7.1.9.- Condiciones de conservación, se eliminará la referencia a la Entidad Urbanística de Conservación, de acuerdo con el artículo 135 de la LOTAU.
- Se deberá indicar en el plano de Zonificación la ubicación del Centro de Transformación, calificando ese terreno como infraestructuras propias de la unidad y no computando como zona verde.
- En cuanto al **Proyecto de Urbanización**, se modificará completo de forma que se adecue a la ordenación propuesta.
- Se incluirá un plano de Pavimentación donde se deberán prever 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, debiéndose incluir las partidas correspondientes en el presupuesto.
- Se dotará de red de riego y alumbrado público a las zonas verdes, debiendo preverse puntos de luz en parques y jardines, así como de acometidas de las infraestructuras.
- Se incluirá el ajardinamiento y arbolado de las zonas verdes y, en su caso, de los viales, el amueblamiento urbano y la señalización tanto en planos como en presupuesto.
- Se dotará a la unidad de hidrantes, de acuerdo con la NBE CPI-96, debiéndose tener en cuenta para los cálculos de la red de agua.
- Se incluirá, en el Proyecto de Urbanización, un resumen del presupuesto total de las obras, incluyendo los presupuestos de los proyectos de electricidad.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Se especificará si el agente urbanizador es el propietario del 100% de los terrenos afectados por la actuación, certificándose, en su caso, por el Ayuntamiento de Gerindote que se ha realizado las notificaciones a todos los titulares afectados por la actuación.
- En la proposición jurídico-económica se incluirán **todos** los gastos incluidos en el artículo 115.1 y 2 de la LOTAU, según el artículo 110.4.3.b de la misma. El presupuesto del Proyecto de Urbanización, incluidos Proyectos anexos de electricidad, debe ser el de contratación.
- Se eliminará del convenio el punto siguiente:

- *“Si los plazos de aprobación definitiva del PAU se alargan excesivamente por motivos ajenos a la corporación, el Urbanizador se compromete a garantizar y avalar la terminación de la Urbanización, si se le concede una licencia provisional de ejecución de Urbanización.”*

Ya que, como mínimo, se estaría realizando una actuación clandestina y, en cualquier caso, una infracción urbanística, estableciendo el artículo 185.2 de la LOTAU los sujetos responsables de las mismas en las obras amparadas en un acuerdo municipal legitimador.

- En el convenio se incluirá que la edificación se podrá realizar conjuntamente con la urbanización siempre y cuando se avale el 100% de las obras restantes de urbanización; se definirá la garantía mínima del 7% de las obras de urbanización de acuerdo con el artículo 110.3.d de la LOTAU y se incluirán las penalizaciones que regulen la adjudicación. Artículo 110.4.2 de la LOTAU.
- Según estipula el artículo 11.4 de la LOTAU, los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación, mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. Dicha valoración se incluirá en el convenio.

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.- YUNCOS. EXPT. 106/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO P-15 RESIDENCIAL DE LAS NN.SS. PROMOVIDO POR PROMOTORA DE VIVIENDAS PUNMAR, 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 la ordenación, gestión y ejecución del Polígono P-15 delimitado en las NN.SS. de Yuncos (Toledo).

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

OBSERVACIONES:

- Las cesiones de suelo dotacional no se podrán compensar en metálico, debiéndose modificar la ordenación propuesta o definir una unidad discontinua con el objeto se ubicar estas cesiones. Por otra parte y por tratarse de un suelo urbano, y según la disposición transitoria 1.3.b).3 de la Ley 1/2003 de 17 de enero de modificación de LOTAU, el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento.
- El trazado del vial D seguirá el propuesto por las NN.SS. para dar continuidad con el proyectado en el P-27, respetándose la delimitación del polígono incluida en las NN.SS. Así mismo se deberá ejecutar completo, independientemente de que los límites de la unidad se encuentren en el eje de la calle y sin perjuicio de los acuerdos que se lleguen con los propietarios colindantes a la unidad.
- 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. Así mismo se corregirá la superficie de cesión, ya que es el 10% del aprovechamiento lucrativo total de la unidad, incluyendo las dos zonas de ordenanzas de aplicación.
- Se justificarán los coeficientes de edificabilidad aplicados en el PAU para los suelos de “casco urbano” y “residencial unifamiliar”, justificando expresamente que la edificabilidad no supera los 1.000 habitantes/Ha, según el art.31 de la LOTAU.
- Se justificarán las plazas de aparcamiento, a razón de 1 plaza por cada 100 m² de techo residencial.
- Se completarán el P.E.R.I. con la documentación gráfica específica (planos de información y ordenación) y el Proyecto de Urbanización con la suya (planos de proyecto y de detalle).
- Se deberá aportar plano de pavimentación todos los elementos necesarios para cumplir lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha. Además se incluirá la señalización viaria tanto horizontal como vertical, así como las plazas de aparcamiento prevista en viario, en justificación del art. 31.d de la LOTAU.
- Se aportará plano de instalación de Alta/Media Tensión, indicando los puntos de acometida de la línea proyectada con la existente.
- Se ampliará la red de alumbrado público a la zona verde.

- Se incluirán en los gastos de urbanización los correspondientes a la conservación de la urbanización y al ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano de parques y jardines y vías públicas.
- Se obtendrá la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago para la realización de obras dentro de la zona de policía.

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.- NOBLEJAS. EXPT. 107/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON MODIFICACION PUNTUAL, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA UA-50A, RESIDENCIAL, DE LAS NN.SS. PROMOVIDO POR OBRAS Y DISEÑOS URBANOS, 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 la ordenación, gestión y ejecución de parte de la Unidad de Actuación UA-50 delimitada en las NN.SS. de Noblejas (Toledo). Mediante Modificación Puntual, la UA-50 se subdivide en dos unidades, UA-50A y la UA-50B. y es la primera la que desarrolla este PAU.

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

• OBSERVACIONES:

- No se respetan los criterios de delimitación geométrica de las unidades determinados en las NN.SS., que se definen por los ejes de los viarios de nuevo trazado. La UA-50A se delimita con el exclusivo propósito de ajustarse a límites

de propiedad, dejando un terreno residual entre las UA-50A y la UA-49, incluyendo parte de suelo urbano con diferentes calificaciones al oeste de la actuación y excluyendo la superficie proporcional de vial al sur de la misma.

- Se elimina un vial estructural situado al sur de la unidad.
- Según el art. 113 de la LOTAU, en **suelo urbano** las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria, por lo que no se pueden transferir los terrenos de cesión de Zona Verde y Dotacional a unos terrenos calificados de no urbanizables de Protección Ecológica según las NN.SS., por lo que se debería tramitar previamente una Modificación Puntual por el Ayuntamiento, reclasificando los terrenos y definiendo las unidades discontinuas. Estas cesiones tendrían siempre la consideración de sistema local, ya que corresponderían a los estándares mínimos de calidad urbana dispuestos en el art.31 de la LOTAU.
- Para el cálculo de las cesiones de suelo dotacional se debe aplicar la edificabilidad neta de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre todas las parcelas.
- Según el art.31 de la LOTAU, para el cálculo de las cesiones de zonas verdes, se aplicarán 18 m^2 de suelo por cada 100 m^2 de edificación cuando la edificabilidad bruta de la Unidad sea superior a $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

• **CONCLUSIÓN:**

Debido a que se infringen los artículos 24.1.c, 39.7 y 8, 45 y 54 de la LOTAU, se informa **DESFAVORABLEMENTE** el expediente y se procede a la devolución del mismo, debiéndose redactar y tramitar un nuevo Programa de Actuación Urbanizadora, y en su caso, Modificación Puntual previa por el Ayuntamiento de Noblejas, ajustándose a la legislación vigente en materia de Ordenación del Territorio y de Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

21.- CHOZAS DE CANALES. EXPTE. 122/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN, PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL SECTOR Z-9, DEFINIDO COMO SUELO NO URBANIZABLE EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CHOZAS DE CANALES. PROMOVIDO POR YAQUIN INVERSORA, 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 reclasificar suelo rústico en suelo urbanizable residencial denominándolo Sector Z9 y organizar su actividad de desarrollo.

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 la delimitación del Sector según los criterios dispuestos en el artículo 24.1.c. de la LOTAU.
- En su caso, se deberán modificar todos los documentos del Programa de Actuación Urbanizadora Z9 ajustándose a la Servidumbre Forzosa de Acueducto impuesta por la Confederación Hidrográfica del Tajo, debiéndose presentar, en todo caso, informe favorable de este organismo.
- Según el artículo 24.1.e, se deberán incorporar los Sistemas Generales necesarios 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.
- Se justificará la modificación de la parcela mínima en la Ordenanza Residencial, puesto que se indica que se ajusta a la Ordenanza Residencial Extensiva de las NN.SS y sin embargo la parcela se ha reducido de 250 m² a 150 m².
- Se incluirá en la Ordenanza Residencial la obligatoriedad de ubicar una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela. Se deberá aclarar el número de plazas de aparcamiento que se dispondrán en el sector, puesto que en algunos documentos figuran 374 plazas (inferior a lo estipulado según el artículo 31 de la LOTAU) y en el cuadro resumen de características del Plan Parcial figuran 601 plazas.
- Se dotará de acometida a la red de saneamiento y a la red de abastecimiento de agua, tanto a la parcela de zonas verdes como a la de dotaciones. Así mismo, se dotará de alumbrado público a todas las zonas verdes.
- Se indicará por dónde discurren las redes municipales existentes y dónde se realizan los puntos de acometida a dichas redes, debiéndose resolver las conexiones exteriores necesarias según el artículo 110 de la LOTAU.
- Se completarán los planos de la red viaria con secciones transversales de todos los viales.

- Se urbanizarán completamente los caminos municipales existentes que dan acceso al sector, independientemente de los límites del mismo y de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de los terrenos colindantes.
- Se aclarará cuántos centros de transformación van a dar servicio al Sector, puesto que según la documentación gráfica es 1 y según la memoria del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización van a ser 2.
- Se deberá dotar de señalización viaria y de mobiliario urbano y arbolado, tanto a las vías públicas como a la zona verde, aspectos que vendrán reflejados tanto gráficamente como en el presupuesto de las obras de urbanización, para cumplir con lo estipulado en el artículo 115 de la LOTAU.
- Se suprimirá el contenido del punto 2.3.7 de la memoria del Plan Parcial, referente a la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Colaboración, puesto que no se cumple lo dispuesto en el artículo 135 de la LOTAU.
- Se deberá realizar un Proyecto de Reparcelación según lo establecido en el artículo 92 de la LOTAU y en el artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Para cumplir con el artículo 39.9 de la LOTAU, se deberán aportar documentación y planos refundidos de las Normas Subsidiarias que reflejen la ordenación propuesta.
- 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 en los pasos de peatones y a la reserva de plazas de aparcamiento, incluyéndose las partidas que procedan en el presupuesto.

En referencia al Expediente Administrativo:

- Se obtendrá previamente a la aprobación del PAU, la evaluación ambiental previa de la Consejería de Medio Ambiente.
- Se deberán obtener los informes favorables de la Unidad Técnica de la Consejería de Educación, de la Dirección General del Deporte y de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura en cuanto a las necesidades de Sistemas Generales y/o locales que deben incluirse o adscribirse al sector, debido al aumento de la población previsto.
- Se deberá obtener el informe favorable de la Dirección General del Agua sobre la capacidad de la red de abastecimiento de agua debido al incremento de población que se prevé con la reclasificación de los terrenos.

- Se deberán legalizar las actuaciones llevadas a cabo en el Sector Z9, en principio, según el régimen de legalización establecido en el artículo 178 de la LOTAU, requiriendo previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo para cumplir con lo establecido en el artículo 39.5 de la LOTAU.
- Según el artículo 122 de la LOTAU, el Convenio Urbanístico se formalizará con la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora y no durante la tramitación del mismo.
- El Ayuntamiento deberá resolver todas las alegaciones presentadas al expediente.
- Se deberá aclarar por parte del Ayuntamiento la clasificación de los denominados “Solar Urbano Nº1 y Nº2”, aunque se aporta un escrito del Técnico Municipal en el que se expone que el Solar Urbano Nº2 es suelo rústico, según los Planos de Ordenación de las NN.SS de Chozas de Canales, se ha comprobado que el denominado “Solar Urbano Nº2” está clasificado como suelo urbano, justificando la estimación o desestimación de la alegación presentada.
- La superficie de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo se realizará en solares del Sector Z-9 o en compensación económica, en este último caso, se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 11.4 de la LOTAU debiéndose aportar tasación realizada por el técnico municipal.
- Se garantizará el 100% de todas las obras de urbanización, incluyendo las conexiones exteriores, tanto de los viales como de las instalaciones, ya que se están ejecutando simultáneamente las obras de edificación.
- En la proposición jurídico económica se especificará la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión según el artículo 110.4.3.c).
- 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 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.- BARGAS. EXPTE. 109/03 SNU. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA. PROMOVIDO POR SEDEFI, S.A.

- De acuerdo con el artículo 64.4 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, la calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en el apartado 1º y en la letra a) del apartado 2º, que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier Municipio.
- Según se dispone en el artículo 54.1 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, en los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:
 - 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.
- **SEDEFI, S.A.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 348 m², destinados a **vivienda**, en la finca de 731.110 m², localizada en **BARGAS**, finca "El Chivero", PARCELA 37, POLIGONO 45.

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, cuya eficacia quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

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. 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).

23.- TOLEDO. EXPTE. 121/03 SNU. LEGALIZACION DE OBRAS DE REHABILITACIÓN, REESTRUCTURACIÓN DEL ANTIGUO MOLINO DE ACEITE, USO RESIDENCIAL. PROMOVIDO POR D. JUAN MANUEL CAVERO CARONDELET.

- De acuerdo con el artículo 64.4 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, la calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en el apartado 1º y en la letra a) del apartado 2º, que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier Municipio.
- Según se dispone en el artículo 54.4 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, en los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los siguientes actos enumerados con el número 1 del presente artículo:
 - 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.
- **D. JUAN MANUEL CAVERO CARONDELET** solicita la calificación urbanística para la construcción de 275 m², destinados a LEGALIZACION DE OBRAS DE REHABILITACIÓN, REESTRUCTURACIÓN DEL ANTIGUO MOLINO DE ACEITE, USO RESIDENCIAL, quedando como anexo a la vivienda existente en la finca de 100.000 m², localizada en TOLEDO, FINCA "QUINTA DE MIRABEL", (HOTEL LA ALMAZARA), KM. 3,400 DE LA CTRA. DE PIEDRABUENA.

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, cuya eficacia quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

Requerir al Ayuntamiento de Toledo 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, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, proceda a incoar expediente sancionador por presunta infracción urbanística al estar ejecutada la construcción, y considerar que tal acción puede constituir una infracción de la legalidad 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. 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).

24.- CONSUEGRA. EXPTE. 137/01 SNU. EXPLOTACIÓN PORCINA. PROMOVIDO POR AGROPECUARIAS GÓMEZ, 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.
- 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.
- **AGROPECUARIAS GÓMEZ, S.A.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 378 m², destinados a **EXPLOTACIÓN PORCINA**, en la finca de 1.020.000 m², de los que se vinculan la subparcela 00F1 de 64.000 m² localizada en **CONSUEGRA, PARCELAS 45, POLIGONO 73 DEL PARAJE "MONTE DE CONSUEGRA"**.

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.).

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

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).

25.- CONSUEGRA. EXPTE. 226/02 SNU. AMPLIACION EXPLOTACION GANADERA. PROMOVIDO POR D. JOSE TOMAS TABACO CUERVA.

- 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. JOSE TOMAS TABACO CUERVA** solicita la calificación urbanística para la construcción de 432 m², destinados a **AMPLIACION DE EXPLOTACION GANADERA**, en la finca de 14.500 m², localizada en **CONSUEGRA**, PARCELA 115 , POLIGONO 23.

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, al tratarse de la implantación de una actividad molesta.

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.).

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

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).

26.- CHOZAS DE CANALES. EXPTE. 099/03 SNU. EXPLOTACIÓN DE GANADO PORCINO. PROMOVIDO POR D. JOSÉ CARLOS RODRÍGUEZ VALDÉS.

- De acuerdo con el artículo 64.4 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, la calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en el apartado 1º y en la letra a) del apartado 2º, que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier Municipio.
- De acuerdo con el artículo 63.1.2º.a) de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 y los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen, así como las parcelaciones a que den lugar,

deberán cumplir, además de los que reglamentariamente se determinen, los siguientes requisitos:

2º. Requisitos administrativos:

- a) La resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso la declaración de impacto ambiental.

A los efectos de este apartado, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones señalados en el párrafo anterior, así como del estudio de impacto ambiental, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

- Según se dispone en el artículo 54.1 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, 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:

2º. Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

- e) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total.

- **D. José Carlos Rodríguez Valdés** solicita la calificación urbanística para la construcción de 730 m², destinados a **explotación de ganado porcino**, en la finca de 10.610 m², localizada en **CHOZAS DE CANALES**, Parcela 77, 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, cuya eficacia quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

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

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).

27.- MENTRIDA. EXPTE. 236/02 SNU. NAVE GANADERA. PROMOVIDO POR D. JESÚS MARTÍN HERRADOR.

- 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. Jesús Martín Herrador** solicita la calificación urbanística para la construcción de 492 m², destinados a **Nave Ganadera**, en la finca de 7.204 m², localizada en **MENTRIDA**, PARCELA 36 , POLIGONO 31.

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.).

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

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).

28.- MONTEARAGON. EXPTE. 269/01 SNU. AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE. PROMOVIDO POR D. JOSÉ LUIS MARUGÁN GARRIDO.

- 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. JOSÉ LUIS MARUGÁN GARRIDO** solicita la calificación urbanística para la construcción de 363 m², destinados a **AMPLIACIÓN DE NAVE EXISTENTE**, en la finca de 20.418 m², localizada en **MONTEARAGON**, PARCELA 98, POLIGONO 1.

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).

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

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).

29.- URDA. EXPTE. 327/02 SNU. LEGALIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA. PROMOVIDO POR GALLEGO RODRÍGUEZ, C.B.

- 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.
- **Gallego Rodríguez, C.B.** solicita la calificación urbanística para la **legalización de explotación ganadera**, en la finca de 7.055 m², localizada en **URDA**, Parcela 495 parte , 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, al tratarse de la implantación de una actividad molesta.

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 Urda 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, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, proceda a incoar expediente sancionador por presunta infracción urbanística al estar ejecutada la construcción, y 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).

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

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).

30.- CAZALEGAS. EXPTE. 234/01 SNU. NAVE COBERTIZO PARA ALMACENAMIENTO DE PAJAS Y HENOS. PROMOVIDO POR D. LUIS NARVAEZ ROJAS.

- 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. LUIS NARVAEZ ROJAS** solicita la calificación urbanística para la construcción de 1.920 m², destinados a **NAVE COBERTIZO PARA ALMACENAMIENTO DE PAJAS Y HENOS**, en la finca de 62.500 m², localizada en **CAZALEGAS, PARCELA 3, 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, 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 administración titular de la carretera afectada.
- Informe de R.E.N.F.E.

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.- NAMBROCA. EXPTE. 124/03 SNU. COMPLEJO DE OCIO Y ESTABLECIMIENTO HOTELERO. PROMOVIDO POR D. JULIO HERNÁNDEZ DAMIÁN.

- De acuerdo con el artículo 64.4 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- Según se dispone en el artículo 63.1.2º de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, las obras, construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 y los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen, así como las parcelaciones a que den lugar, deberán cumplir, además de los que reglamentariamente se determinen, los siguientes requisitos administrativos:
 - a) La resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de Impacto Ambiental.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, 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, terciario, de turismo rural o de servicios 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 suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.
- **D. JULIO HERNÁNDEZ DAMIÁN** solicita la calificación urbanística para la construcción de 2322 m², destinados a **COMPLEJO DE OCIO Y ESTABLECIMIENTO HOTELERO**, en la finca de 113063 m², localizada en **NAMBROCA**, Parcela 143 b, Polígono 25.

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, cuya eficacia quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.2º.

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).

32.- PEPINO. EXPTE. 017/03 SNU. PROYECTO DE COMPLEJO DE TURISMO RURAL. PROMOVIDO POR COMPLEJO HOSTELERO LA VEGA, S.L.

- De acuerdo con el artículo 64.4 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- Según se dispone en el artículo 63.1.2º de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, las obras, construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 y los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen, así como las parcelaciones a que den lugar, deberán cumplir, además de los que reglamentariamente se determinen, los siguientes requisitos administrativos:
 - a) La resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de Impacto Ambiental.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, 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, terciario, de turismo rural o de servicios 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 suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.
- **COMPLEJO HOSTELERO LA VEGA, S.L.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 596 m², destinados a proyecto de **complejo de turismo rural**, en la finca de 29.869 m², localizada en **PEPINO**, Parcela 9 a y b, 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 acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, otorgar la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos

contemplados en el proyecto, cuya eficacia quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

La legitimación de actos de construcción, usos y aprovechamiento de suelo otorgados por el presente acto de calificación no será eficaz hasta tanto no se haya procedido a la prestación de las garantías a que se refiere el artículo 63.1.2º.

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).

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

- **ALMOROX**. Expte. **241/01 SNU**. INSTALACIÓN AGROPECUARIA CON VIVIENDA. Promovido por D. ENRIQUE VEGA-PENICHET LÓPEZ.
- **CONSUEGRA**. Expte. **023/03 SNU**. NAVE PARA PAJAR. Promovido por LOS CERROS S.A.T.
- **ESCALONA**. Expte. **196/02 SNU**. REFUGIO DE PESCADORES Y RESTAURACIÓN DE LAGOS DE PESCA. Promovido por LAGOS DE PESCA ESCOLONA, S.L.
- **SAN PABLO DE LOS MONTES**. Expte. **101/02 SNU**. NAVE ALMACÉN DE MAQUINARIA Y ALIMENTOS PARA EL GANADO. Promovido por D.^a PALOMA ORTIZ CASTRO.
- **SONSECA**. Expte. **070/03 SNU**. PARQUE DE ALMACENAMIENTO DE GASÓLEOS. Promovido por GASÓLEOS VALENTÍN, S.L.
- **URDA**. Expte. **067/02 SNU**. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. Promovido por FINCA EL OLIVAR, S.L.
- **VALDEVERDEJA**. Expte. **299/02 SNU**. EXPLOTACIÓN DE GANADO OVINO. Promovido por D. JOSÉ DAVID BRAVO MARTÍN.
- **VILLALUENGA DE LA SAGRA**. Expte. **235/99 SNU**. NAVE PARA CRÍA Y RECRÍA DE GALLINAS. Promovido por JUAN JULIÁN SÁNCHEZ CIFUENTES Y OTROS.

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.

34. CADUCIDAD DE EXPEDIENTES

- **ORGAZ.** Expte. **109/95 PL.** PLAN ESPECIAL PROTECCIÓN RECINTO INTERIOR DEL CASCO URBANO.
- **ESQUIVIAS.** Expte. **88/00 PL.** CORRECCIÓN DE ERROR RETRANQUEOS EN EL ESTUDIO DE DETALLE DEL POLÍGONO 7.
- **ALMOROX.** Expte. **96/00 PL.** MODIFICACIÓN PUNTUAL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL P.P. DEL S-4.
- **HUECAS.** Expte. **103/00 PL.** MODIFICACIÓN PUNTUAL NN.SS., CAMBIO DE USO DEL SECTOR S-1.
- **QUISMONDO.** Expte. **118/00 PL.** E.D. VIARIO Y PARCELACIÓN DE SOLARES, ZONA “LA MADRIGUERA”. Promovido por D. José Eugenio del Castillo García, D. Macario González Gómez y D^a. M^a Teresa del Castillo Rico.
- **ESCALONILLA.** Expte. **28/01 PL.** PAU, PERI Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE UNIDAD U.E. 19. Promovido por D^a. M^a José Guío Nombela.
- **PEPINO.** Expte. **8/02 PL.** PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN EN EL POLÍGONO 14, PARCELA 3 (AY B). Promovido por D^a. Manuela Hernández Díaz y JAM, S.A.
- **SANTA CRUZ DEL RETAMAR.** Expte. **30/02 PL.** PAU, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UA-6 (RESIDENCIA DE ANCIANOS). Promovido por CRISTO DEL AMPARO, S.L.

Se informa a la Comisión Provincial de Urbanismo de la caducidad de los expedientes reseñados, de acuerdo con el art. 92 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

35. CORRECCION DE ERROR MATERIAL

- **PEPINO.** Expte. **021/99 SNU.** AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por D. JOSÉ A. ARBELOA BLANCO.

PRIMERO: La Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 11 de mayo de 1999, acordó, entre otros, el siguiente acuerdo:

“70.- PEPINO. Expte. 021/99 SNU. AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por D. JOSÉ A. ARBELOA BLANCO .

- Que **D. José Antonio Arbeloa Blasco**, solicita la calificación urbanística para la construcción de 1.738 m², destinados a ampliación de explotación porcina, en la finca de 80.000 m², localizada en **Pepino**, finca “El Cornicabral”.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente y del informe de la Ponente, 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 catastral de la finca de 80.000 m². Que se vincula a la explotación.**
- Proyecto reformado en el que se subsanen las deficiencias observadas respecto a los retranqueos.
- Detalle de las superficies construidas de las naves existentes.
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento, al tratarse de la implantación de una actividad molesta.
- Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura en cuanto a la viabilidad medioambiental del proyecto y su afección a vías pecuarias.”

SEGUNDO: Con posterioridad la documentación que faltaba es aportada con lo que con fecha 2 de agosto de 2000 se procede al levantamiento de suspensión.

TERCERO: Que se recibió escrito del Ayuntamiento por el que se solicita se rectifique la superficie de la finca y se especifiquen los datos catastrales de la misma.

A la vista de la solicitud presentada, la C.P.U. por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda que la superficie de la finca es 34.000 m², y sus datos catastrales son: Finca 1.740, Tomo 1.439, Libro 36, Folios 26, 108 y 110, Registro de la Propiedad nº2 de Talavera de la Reina.

36. RECURSOS Y DENUNCIAS

- **FUENSALIDA. Expte. 44/03 PL. REQUERIMIENTO PREVIO AL CONTENCIOSO DEL AYUNTAMIENTO DE FUENSALIDA CONTRA EL**

INFORME DE LA C.P.U. DE 9 DE JULIO DE 2003 SOBRE P.A.U., P.P. Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA U.A. 1 DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL S.07.0 “LA GOLONDRINA”.

Se propone a la Consejería de Obras Públicas la desestimación del Requerimiento previo al contencioso del Ayuntamiento de Fuensalida contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 9 de julio de 2003.

- **MARRUPE.** Expte. **042/03 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. ^a ADELINA VÁZQUEZ GARCÍA, CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 9 DE JULIO DE 2003 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA CASA RURAL CON VIVIENDA.

Se propone a la Consejería de Obras Públicas la desestimación del Recurso de Alzada interpuesto por D^a. Adelina Vázquez García contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 9 de julio de 2003.

- **OCAÑA.** Expte. **013/03 D.** DENUNCIA DE D. ANTONIO ZAMORANO JIMÉNEZ Y D. FRANCISCO GARCÍA SÁEZ, EN RELACIÓN CON LA CONCESIÓN DE UNA LICENCIA SIN AJUSTARSE A LO DISPUESTO EN LAS NN.SS.

PRIMERO.- Con fecha 17 de septiembre del presente año, tiene entrada en el Registro de esta Delegación Provincial, un escrito firmado por Don Antonio Zamorano Jimenez y Don Francisco García Sáez, a través del cual se denuncia la concesión de dos licencias de obras, una a Grupo Inmobiliario Fertresa, S.L., (Expte. 116/2003), y la otra a Cuesta Real, Sociedad Cooperativa, (Expte. 132/2003), autorizando la construcción de sendos bloques de edificios pero vulnerando lo que en relación a los retranqueos fija el artículo 127, párrafo 2, apartados 2 y 3 de las NN.SS. municipales.

SEGUNDO.- A la vista de dicho escrito, con fecha 24 de septiembre se solicita del Ayuntamiento de Ocaña informe relativo a la actuación denunciada, sin que a fecha de hoy se haya recibido ninguna contestación.

TERCERO.- Con fecha 4 de noviembre los denunciantes presentan documentación complementaria, aportando planos de las obras denunciadas e informes de los servicios técnicos municipales, informes que en lo relativo a la licencia 116/2003 son desfavorables por incumplir los artículos 129 y 130 de las NN.SS. municipales, referidos respectivamente a la edificabilidad y a la superficie máxima construible, pero sin que en los mismos se haga ninguna referencia al incumplimiento de retranqueos, motivo este que constituye el fundamento de la denuncia.

CUARTO.- Puestos en comunicación con la Delegación Provincial de la Junta de Comunidades, ésta, nos remite la documentación que obra en su poder y que contiene los informes técnico y jurídico emitidos en relación con las licencias concedidas así como otro informe redactado por el Arquitecto Municipal sobre el cumplimiento de lo dispuesto en las NN.SS. sobre retranqueos. Igualmente se justifica el incumplimiento que aparece recogido en los informes relativos a la licencia 116/03 acerca de la ocupación máxima y la edificabilidad.

A la vista de los antecedentes expuestos, y sobre la base de los informes de la Secretaria del Ayuntamiento y del Arquitecto Municipal, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de los miembros asistentes, que el Ayuntamiento de Ocaña remita, en aras del cumplimiento de la labor inspectora encomendada a la Administración autonómica a la que se refiere el artículo 174 de la LOTAU, la siguiente documentación:

- Plano de situación de las obras afectadas por las licencias en relación a los planos que figuran en las NN.SS. de Ocaña.
- Plano de emplazamiento de las edificaciones para las que se solicitan las licencias y de las existentes en la manzana, acotado a linderos y respecto al eje de las calles.
- Plano de alineaciones de la manzana donde se sitúan las edificaciones.
- Estudio de detalle (en el caso en que se halla realizado).
- Memoria de superficies.
- Estudio comparativo de la situación urbanística de las ordenanzas a aplicar y del proyecto, y ello respecto a ocupación, altura, edificabilidad, retranqueos, tipología, densidad, parcela mínima, etc...

Igualmente, recordar al Ayuntamiento de Ocaña que la facultad de supervisar el cumplimiento de la legalidad urbanística supone una obligación de carácter inexcusable, y que la obstaculización de la labor inspectora constituye una infracción tipificada como grave por el artículo 183.2. g) de la LOTAU.

- **PEPINO.** Expte. **081/03 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. JULIO PLAZA PECCI, EN REPRESENTACIÓN DE PLAZA PECCI, S.L., CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2003 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA ADAPTACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR A CASA RURAL.

Se propone a la Consejería de Obras Públicas la desestimación del Recurso de Alzada interpuesto por D. Julio Plaza Pecci contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 25 de septiembre de 2003.

- **SONSECA.** Expte. **032/03 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. MANUEL SÁNCHEZ PEÑALVER, EN REPRESENTACIÓN DE VILETO S.A., CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 9 DE JULIO DE 2003 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DESTINADAS A RECICLADO DE RESÍDUOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS DE MADERA, COMPOSTAJE Y LEGALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES.

Se propone a la Consejería de Obras Públicas la desestimación del Recurso de Alzada interpuesto por D. Manuel Sánchez Peñalver contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 9 de julio de 2003.

- **VILLATOBAS.** Expte. **022/03 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D.^a VISITACIÓN SÁNCHEZ RUBIO, EN REPRESENTACIÓN DE EVENTOS MONTE DEL ÁGUILA S.L., Y REQUERIMIENTO INTERPUESTO POR EL AYUNTAMIENTO DE DICHO MUNICIPIO, AMBOS CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 9 DE JULIO DE 2003 PARA LA IMPLANTACIÓN DE SALONES DE REUNIÓN EMPRESARIAL.

Se propone a la Consejería de Obras Públicas estimar parcialmente el Recurso de Alzada interpuesto por D. ^a Visitación Sánchez Rubio contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 9 de julio de 2003.

- **YUNCOS.** Expte. **66/02 PL.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. RODRIGO PÉREZ DÍAZ-GUERRA, CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 9 DE JULIO DE 2003: MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS., CAMBIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA SOLAR ESTACIÓN DE SERVICIO EN C/ REAL ESQUINA A C/ ILLESCAS.

Se propone a la Consejería de Obras Públicas la desestimación del Recurso de Alzada interpuesto por D. Rodrigo Pérez Díaz-Guerra contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 9 de julio de 2003.

37. RESOLUCIONES Y SENTENCIAS

- **BARGAS.** Expte. **204/02 SNU.** RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. ^a LORENA GUTIÉRREZ FRANCO, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE AGROPECUARIA BARTO S.L., CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 12 DE FEBRERO DE 2003, POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA

LA LEGALIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE VACUNO DE CEBO Y DE LA VIVIENDA INCLUIDA EN DICHA EXPLOTACIÓN. (DESESTIMADO).

Se informa a la Comisión Provincial de Urbanismo de la resolución adoptada por la Consejería de Obras Públicas referente al recurso del expediente arriba mencionado.

- **GERINDOTE**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR CONSTRUCCIONES JULIO HIDALGO E HIJOS, S.L. CONTRA LA RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE 25 DE MARZO DE 2002 POR LA QUE SE CONCLUÍA EL EXPEDIENTE SANCIONADOR POR INFRACCIÓN URBANÍSTICA INCOADO POR EL AYUNTAMIENTO DE GERINDOTE (DESESTIMADO).

Se informa a la Comisión Provincial de Urbanismo de la resolución adoptada por la Consejería de Obras Públicas referente al recurso del expediente arriba mencionado.

- **ILLESCAS**. Expte. **256/00 SNU**. 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 5 DE NOVIEMBRE DE 2002, POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN EXTRACTIVA DE ARCILLAS. (ESTIMADO).

Se informa a la Comisión Provincial de Urbanismo de la resolución adoptada por la Consejería de Obras Públicas referente al recurso del expediente arriba mencionado.

- **LILLO**. Expte. **25/00 PL**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA A LOS RECURSOS DE ALZADA, SEGUIDOS A INSTANCIA DE D. MIGUEL ÁNGEL DÍAZ-HEREDERO GÓMEZ Y D. DOMINGO ORGANERO VÉLEZ, CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 8 DE OCTUBRE DE 2001, POR EL QUE SE ACUERDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA LA AMPLIACIÓN DEL CONSULTORIO MÉDICO. (DESESTIMADO).

Se informa a la Comisión Provincial de Urbanismo de la resolución adoptada por la Consejería de Obras Públicas referente al recurso del expediente arriba mencionado.

- **NUMANCIA DE LA SAGRA**. Expte. **022/02 SNU**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. FRANCISCO HERNÁNDEZ SÁNCHEZ, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE MAZARRÓN TERMOARCILLA, S.L., CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 2 DE SEPTIEMBRE DE 2002, POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO REPRESENTATIVO. **(INADMISIBLE)**.

Se informa a la Comisión Provincial de Urbanismo de la resolución adoptada por la Consejería de Obras Públicas referente al recurso del expediente arriba mencionado.

- **SANTA CRUZ DEL RETAMAR**. Expte. **12/00 PL**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. ÁNGEL SÁNCHEZ VALVERDE Y D. JULIÁN LÓPEZ YÁÑEZ, CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO, DE FECHA 30 DE MARZO DE 2001, Y LA RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE 4 DE MAYO DE 2001, POR LA QUE SE APROBÓ DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE AFECTABA A LA UA-1, UA-5 Y SAU-2. **(DESESTIMADO)**.

Se informa a la Comisión Provincial de Urbanismo de la resolución adoptada por la Consejería de Obras Públicas referente al recurso del expediente arriba mencionado.

- **SESEÑA**. Expte. **251/02 SNU**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. CARLOS MARÍA PARRA GARCÍA, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE ANEFHOP, CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2002, POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA INSTALACIÓN DE UNA PLANTA DE HORMIGONADO Y GRAVA-CEMENTO. **(DESESTIMADO)**.

Se informa a la Comisión Provincial de Urbanismo de la resolución adoptada por la Consejería de Obras Públicas referente al recurso del expediente arriba mencionado.

- **TOLEDO**. Expte. **169/02 SNU**. RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA, SEGUIDO A INSTANCIA DE D. CARLOS LUIS MARTÍN FERNÁNDEZ, EN NOMBRE Y

REPRESENTACIÓN DE D. LISARDO MONTES MONTES, CONTRA EL ACUERDO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO DE FECHA 1 DE OCTUBRE DE 2002, POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA REFORMA DE EDIFICACIÓN DESTINADA A CENTRO SOCIOCULTURAL Y RELIGIOSO. (DESESTIMADO).

Se informa a la Comisión Provincial de Urbanismo de la resolución adoptada por la Consejería de Obras Públicas referente al recurso del expediente arriba mencionado.

38. VARIOS.

- **DENEGACIÓN DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DEL PAU DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 39 DE LAS NN.SS. DE SESEÑA.**

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

PRIMERO.- Con fecha 16 de abril de 2001 tuvo entrada en el registro de esta Delegación Provincial un escrito, acompañado de una serie de documentos, (Proyecto de Urbanización, estudio de detalle, proyecto de reparcelación ...), y todo ello para la emisión del informe preceptivo establecido en el artículo 122.1 de la LOTAU.

SEGUNDO.- A la vista de la documentación anterior, con fecha 22 de octubre de 2001, se devuelve la documentación anterior en base a la consideración de que un Estudio de Detalle no puede modificar las Normas Subsidiarias, debiendo para ello redactar un PERI o una Modificación Puntual de Normas, ajustándose en todos los trámites a lo dispuesto en la LOTAU.

TERCERO.- El 25 de septiembre del presente año, se vuelve a recibir la documentación correspondiente al expediente de aprobación y adjudicación del PAU de la UE-39, documentación que vuelve a incluir la figura del Estudio de Detalle, obviando por tanto la recomendación efectuada desde esta Delegación.

Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

PRIMERO.- Del régimen jurídico recogido en los Capítulos III, IV y V del Título III de la LOTAU, y en especial de lo dispuesto en los artículos 28, 29, 39 y 41 de la misma, se desprende el carácter inadecuado de proceder a la modificación puntual de las Normas a través de un Estudio de Detalle. Esta circunstancia ya fue comunicada al Ayuntamiento de Seseña, quien obviándola, vuelve a insistir en su tramitación.

En conclusión:

ÚNICO.- A la vista de todo ello, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de los miembros asistentes, que en base a lo inadecuado del procedimiento seguido, el Ayuntamiento debería proceder a la revisión de oficio del acuerdo adoptado con fecha 18 de febrero de 2002.

- **REVOCACIÓN DEL ACUERDO ADOPTADO POR LA CPU EN SESIÓN CELEBRADA EL 9 DE JULIO DE 2003 POR EL QUE SE DENEGABA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LOS USOS Y CONSTRUCCIONES SOLICITADOS EN EL EXPTE. 121/02 SNU.**

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

PRIMERO.- La Comisión Provincial de Urbanismo, en su sesión de fecha 9 de julio de 2003, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

44.- URDA. EXPTE. 121/02 SNU. LEGALIZACION DE NAVES GANADERAS. PROMOVIDO POR D. DIONISIO GALLEG0 MANZANO.

- 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.
- 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.

- **D. DIONISIO GALLEGO MANZANO** solicita la calificación urbanística para la **LEGALIZACION DE NAVES GANADERAS**, en la finca de 22.500 m², localizada en **URDA, PARCELAS 910, 495p, POLIGONO12**.

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 retranqueos previstos en el artículo 55.2.c de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Requerir al Ayuntamiento de Urda 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.

SEGUNDO.- Con posterioridad a dicho acuerdo, con fecha 13 de octubre de 2003, tuvo entrada en esta Delegación, escrito del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Urda acompañado de un informe del Arquitecto Técnico Municipal en el que se solicita la revocación del acuerdo de la comisión, fundando dicha solicitud en el carácter supletorio que tiene el artículo 55 de la LOTAU, y en el carácter preferente que por el contrario tiene el artículo 6.4.8 de las NN.SS. de Urda, el cual fija unos retranqueos para las edificaciones de 5 m. desde linderos y 10 m. desde los ejes de los caminos rurales.

TERCERO.- Tal y como se desprende del proyecto presentado la construcción pretendida está retranqueada 5 m. respecto de lindero y 10 m. respecto del borde del camino.

Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

PRIMERO.- El artículo 105 de la ley 30/92 de RJAP y PAC establece literalmente: “Las Administraciones públicas podrán revocar en cualquier momento sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes o sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico”.

Dado el carácter desfavorable para los solicitantes de la resolución controvertida y el contenido del informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Urda, se estima conveniente revocar el acto relativo a la denegación de la calificación de los terrenos para legalizar unas naves ganaderas en el término municipal de Urda.

La Comisión Provincial de Urbanismo, adoptó por unanimidad de sus miembros, el siguiente acuerdo:

ÚNICO.- Revocar la resolución adoptada en el punto 44 de la sesión celebrada en fecha de 9 de julio de 2003, otorgando por tanto la calificación urbanística para los usos y construcciones propuestos para la legalización de unas naves ganaderas.

- **RENUNCIA FORMULADA POR D.^a MARÍA DE LA LUZ GÓMEZ-AREVALILLO HIJÓN EN RELACIÓN CON UNA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 75 M² DESTINADOS A ALMACÉN-COBERTIZO AGRÍCOLA EN FINCA UBICADA EN LA PARCELA 57, POLÍGONO 3 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CEBOLLA. EXPTE 36/03 SNU.**

Vistos los siguientes antecedentes de hecho:

PRIMERO.- Con fecha 14 de febrero de 2003, tuvo entrada en el Registro de esta Delegación Provincial, escrito remitido por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cebolla, solicitando la calificación urbanística del terreno ubicado en la parcela 57 del polígono 3 del catastro de rústica de esa localidad, para la construcción de 75 m² destinados a almacén cobertizo agrícola.

SEGUNDO.- Tras tramitarse el correspondiente procedimiento, la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, en su sesión de 25 de septiembre del presente año resolvió conceder calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado.

TERCERO.- Con fecha 27 de octubre de 2003, tiene entrada en el Registro de esta Delegación, escrito de la interesada, por el cual, y tras una breve exposición de los hechos y de las circunstancias que le llevaron a solicitar la calificación, así como de las acaecidas con posterioridad, termina solicitando su **renuncia** a la calificación otorgada.

Considerando los siguientes fundamentos de derecho:

PRIMERO.- La LOTAU configura la calificación como un acto administrativo en virtud del cual la Administración otorga un aprovechamiento urbanístico que, de otra manera, no formaría parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo rústico, por lo que el propietario tendrá el derecho a materializar el uso en edificación una vez obtenida la calificación urbanística preceptiva.

Además del otorgamiento de la calificación urbanística se derivan otras importantes consecuencias jurídicas, tales como la concesión de la licencia de obras, la vinculación de los terrenos a un uso, y otros posibles efectos que pueden fijarse en la misma calificación.

SEGUNDO.- El artículo 6.2 del Código Civil condiciona el ejercicio de la renuncia de derechos a que la misma no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros.

La Comisión, adoptó por unanimidad de sus miembros, el siguiente acuerdo:

ÚNICO.- Aceptar la renuncia de la calificación otorgada en el expediente 036/03 SNU.

58. RUEGOS Y PREGUNTAS.

Según propuesta de los miembros de la Comisión Provincial de Urbanismo, tanto las Alternativas Técnicas como los Proyectos deben presentarse, para informe, visados por el Colegio Profesional correspondiente.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la reunión, siendo las **14,15** horas del día al comienzo indicado, no fijándose fecha en este momento para la siguiente sesión.

Vº Bº DE EL PRESIDENTE
DE LA C.P.U.

LA SECRETARIA DE LA C.P.U.

Fdo.: D. Santiago García Aranda

Fdo.: M^a. Teresa Esteban Perona