

ACTA N° 7 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 **10,40** horas del día **16 de diciembre 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. Valentín de Mora Gómez-L**, 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. Carlos Trigueros Trigueros**, en representación de la Delegación Provincial de Sanidad; **D. Tomás Marín Rubio**, en representación del Colegio de Arquitectos; **D. Félix José Carrillo Moreno**, en representación de la Delegación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; **D. Nicolás Conde Flores**, en representación del Gabinete Jurídico; **D. J. Ramón Pintado Ortega**, en representación de la Delegación Provincial de 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. **UGENA**. EXPTE. **5/99 PL**. REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
3. **ONTÍGOLA**. EXPTE. **71/00 PL**. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DE LAS NN.SS. CONSISTENTE EN LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL A SUELO URBANO ZONA VERDE EN EL SITIO DE FUENTE MARÍA.
4. **MAZARAMBROZ**. EXPTE. **163/00 PL**. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2.

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.

5. **EL CASAR DE ESCALONA**. EXPTE **78/03 PL**. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.
6. **OTERO**. EXPTE. **85/03 PL**. PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL.

Expedientes para emisión de informe según el artículo 38 de la Ley 2/98.

7. **LAYOS**. EXPTE. **32/03 PL**. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SAU MIXTO: RESIDENCIAL-CAMPO DE GOLF. PROMOTOR: L.C. RES, S.A.
8. **ORGAZ**. EXPTE. **131/03 PL**. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA LEGALIZACIÓN DE LA UA-3.2.. PROMOTOR: AYUNTAMIENTO.

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

9. **BARCIENCE**. EXPTE. **102/03 PL**. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 9 Y ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD. PROMOTOR: URTAJO, S.A.

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

10. **ILLESCAS**. EXPTE. **20/03 PL**.. PAU, MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN "ALAMEDA DEL SEÑORÍO". PROMOTOR: CONSTRUCCIONES VILLAREJO, S.A.

11. **YUNCOS**. EXPTE. **71/03 PL**. PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 8. PROMOTOR: HILARIO RICO METELLANO, S.A.
12. **CARRANQUE**. EXPTE. **80/03 PL**. PAU, ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA PARCELA 45 DEL POLIGONO 7. PROMOTOR: INVERSIONES PÉREZ Y MONTERO, S.L.
13. **OLÍAS DEL REY**. EXPTE. **90/03 PL**. PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-26. PROMOTOR: URBANIZADORA CONSTRUCTORA SANTA OLALLA, S.L.
14. **ILLESCAS**. EXPTE. **110/03 PL**. PAU, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SAU N° 1. PROMOTOR: PECSA GESTION INMOBILIARIA, S.A.
15. **YUNCLER**. EXPTE. **113/03 PL**. PAU, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR LAS LUNAS URI-11. PROMOTOR: A.I.U. LAS LUNAS SECTOR URI 11.
16. **MALPICA DE TAJO**. EXPTE. **142/03 PL**. PAU, ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR S-1.1. PROMOTOR: COOPERATIVA DE VIVIENDAS MALPICA DE TAJO S.C.L.

Expedientes remitidos para emisión de informe según el artículo 172.

17. **FUENSALIDA**. SOLICITUD DE INFORME POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO SOBRE LA VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL DE 1.000 M² EN UNA PARCELA AFECTADA POR EL SECTOR URBANIZABLE SO7.S A SOLICITUD DE D. JOSÉ LUIS FÉLIX LORENZO.

ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN

18. **CARRANQUE**. DECLARACIÓN DE CADUCIDAD DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE LA JUNTA RECTORA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “COTO DEL ZAGAL”.
19. **PEPINO**. INSCRIPCIÓN DE DOS CAMBIOS DE LA COMISIÓN DELEGADA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “EL GRAN CHAPARRAL , 2ª FASE, 1ª ETAPA”

20. **SAN ROMÁN DE LOS MONTES.** INSCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE SERRANILLOS PLAYA”
21. **UGENA.** INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “TORREJONCILLO DE LOS HIGOS”

SUELO RUSTICO

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

Naves industriales-almacén-taller.

22. **NAMBROCA.** Expte. 131/03 SNU. PLANTA DE FABRICACIÓN DE HORMIGÓN. Promovido por HORMIGONES GICASA,S.L.

Almacenamiento de materiales al aire libre.

23. **TALAVERA DE LA REINA.** Expte. 114/03 SNU. COMERCIO MENOR DE CHATARRA. Promovido por DESGUACE LA RUEDA, C.B.

Naves ganaderas.

24. **AJOFRÍN.** Expte. 139/03 SNU. NAVE PARA LA CRÍA DE POLLOS. Promovido por PEDRO MARTÍN-MAESTRO, S.L.
25. **BURUJÓN.** Expte. 162/02 SNU. LEGALIZACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE GANADO PORCINO. Promovido por D. JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ.
26. **BURUJÓN.** Expte. 265/02 SNU. AMPLIACIÓN DE GRANJA PORCINA. Promovido por D. JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ.
27. **MENASALBAS.** Expte. 061/03 SNU. EXPLOTACIÓN DE GANADO VACUNO. Promovido por D. JESÚS MARTÍN RAMÍREZ.

28. **LA PUEBLANUEVA**. Expte. **185/02** SNU. AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA Y LEGALIZACIÓN DE COBERTIZO. Promovido por D. FRANCISCO BONILLA ANGULO.

29. **URDA**. Expte. **046/03** SNU. REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA. Promovido por AGROPECUARIA EL CONVENTO, S.A.

Naves agrícolas.

30. **QUISMONDO**. Expte. **092/03** SNU. NAVE AGRÍCOLA. Promovido por D. BIENVENIDO ÁLVAREZ CRIADO.

31. **SANTA CRUZ DE LA ZARZA**. Expte. **129/03** SNU. NAVE PARA USO AGRÍCOLA. Promovido por D. GONZALO FUENTES ALBARES Y D. DANIEL FUENTES MUÑOZ.

32. **SANTA CRUZ DE LA ZARZA**. Expte. **095/03** SNU. NAVE AGRÍCOLA. Promovido por D. LUIS FERNANDO LORIENTE PAVÓN.

33. **VILLAREJO DE MONTALBÁN**. Expte. **091/03** SNU. NAVE-ALMACÉN AGRÍCOLA. Promovido por D. RUBÉN NÚÑEZ MEJÍAS.

Instalaciones de infraestructuras-telecomunicaciones.

34. **CAMUÑAS**. Expte. **127/03** SNU. LÍNEA ELÉCTRICA DE 280 METROS DE LONGITUD AÉREA CON TRANSFORMADOR DE 25 KVA. Promovido por AGROCASTILLA, S.L.

Explotación de recursos.

35. **YUNCLILLOS**. Expte. **132/03** SNU. EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS. Promovido por ÁRIDOS QUISSE, S.L.

Otros.

36. **EL ROMERAL**. Expte. **128/03** SNU. ÁREA DE DESCANSO DE CAMIONES. Promovido por D.^a ANA HIDALGO SALCINES.

37. **SANTA OLALLA**. Expte. 277/02 SNU. PLANTA PILOTO DE PRODUCCIÓN DE BIODIESEL A PARTIR DE ACEITES VEGETALES USADOS. Promovido por BIODIESEL CLM, S.L.

38. **LEVANTAMIENTOS DE ACUERDO DE SUSPENSIÓN DE CALIFICACION URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.**

- **PANTOJA**. Expte. 126/02 SNU. INDUSTRIA CERÁMICA. Promovido por LADRILLERÍA TÉCNICA, S.A. (TEJAS ÁRABES, S.A.).
- **LUCILLOS**. Expte. 210/02 SNU. NAVE PARA EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por D. JUSTINIANO DE LA CASA MARTÍN.
- **YUNCLILLOS**. Expte. 274/02 SNU. PLANTA DE TRATAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS. Promovido por D. JOSÉ LUIS HOLGADO LOZANO.

39. **CORRECCION DE ERROR MATERIAL**

- **GERINDOTE**. Expte. 096/02 SNU. NAVE PARA EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por CARDABE, S.L.
- **GERINDOTE**. Expte. 021/99 SNU. AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por D. JOSÉ A. ARBELOA BLANCO.

40. **RECURSOS Y DENUNCIAS**

- **BURGUILLOS DE TOLEDO**. Expte. 015/03 D. DENUNCIA DE D. LUIS GALIANO SALCEDO EN REPRESENTACIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA, POR LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE NIVELACIÓN DE TERRENOS EN EL SECTOR 1 E DEL TÉRMINO DE BURGUILLOS DE TOLEDO, SIN QUE SE HAYA CONCEDIDO LICENCIA DE OBRAS.
- **EL VISO DE SAN JUAN**. Expte. 018/03 D. DENUNCIA DE OFICIO EN RELACIÓN AL PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE REPARCELACIÓN DE “LAS ALBERZAS” (POLÍGONO 8, PARCELAS 112, 116 Y 123 DEL CATASTRO DE RÚSTICO) PROMOVIDO POR SOCIEDAD INMOBILIARIA ROMIDABÁN, S.L. (EXPTE. 85/02 PL).

41. RESOLUCIONES Y SENTENCIAS

- **LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN.** Expte. **137/98 SNU.** RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO INTERPUESTO POR D. AMALIO AGUADO GÓMEZ, CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 3 DE FEBRERO DE 2000 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PLANTA DE COMERCIALIZACION DE SUSTRATOS Y ENMIENDAS PARA JARDINERIA Y USOS AGRARIOS. **(DESESTIMADO)**
- **CEDILLO DEL CONDADO.** Expte. **059/02 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. GREGORIO JUÁREZ SARDINERO, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE JUÁREZ Y MILLAS S.A., CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 5 DE NOVIEMBRE DE 2002 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS PARA LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN EXTRACTIVA DE ARCILLAS. **(ESTIMADO)**
- **MORA.** Expte. **306/02 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. JUSTO ÁNGEL NÚÑEZ MORENO, CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 6 DE MAYO DE 2003 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA Y GARAJE-ALMACÉN. **(DESESTIMADO)**
- **VALDEVERDEJA.** Expte. **299/02 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. JOSÉ DAVID BRAVO MARTÍN, CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 6 DE MAYO DE 2003 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EXPLOTACIÓN DE GANADO OVINO. **(DESISTIDO)**
- **ESQUIVIAS.** Expte. **27/01 PL.** RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL REQUERIMIENTO PREVIO AL CONTENCIOSO INTERPUESTO POR EL AYUNTAMIENTO DE ESQUIVIAS CONTRA EL ACUERDO DE LA C.P.U. DE 29 DE OCTUBRE DE 2001 SOBRE PAU, PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 6 DE NN.SS. **(DESESTIMADO).**
- **OLÍAS DEL REY.** Expte. **62/01 PL** RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR INMOBILIARIA PERSONAL PROMOTORA 1997, S.L. CONTRA EL ACUERDO DE LA C.P.U. DE 3 DE FEBRERO DE 2003 SOBRE PAU, ESTUDIO DE DETALLE, ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE PARCELACIÓN DE LA UE Nº 16 **(DESISTIMIENTO).**
- **GERINDOTE.** Expte. **82/95 PL.** SENTENCIA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE

JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA, RELATIVA AL RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SEGUIDO A INSTANCIA DE CONSTRUCCIONES JULIO HIDALGO E HIJOS, S.L., CONTRA RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS QUE DESESTIMÓ EL RECURSO ORDINARIO CONTRA ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO, DE FECHA 27 DE FEBRERO DE 1997, POR EL QUE SE APROBARON DEFINITIVAMENTE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. (DESESTIMADO).

42. RUEGOS Y PREGUNTAS.

----- O -----

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del acta anterior.
- 2.- **UGENA. EXPTE. 5/99 PL. REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.(URBANIZACIONES EXTERIORES)**

Primero: Que el mencionado proyecto fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de dicha localidad en fecha 22 de mayo de 1998.

Segundo: Que transcurrido el periodo de información pública, fue aprobado provisionalmente por el citado Ayuntamiento el día 16 de diciembre de 1998, habiéndose producido modificaciones de la aprobación provisional, con fecha 5 de mayo, 4 de junio, 26 de julio y 29 de octubre de 1999, 13 de abril de 2000, 1 de agosto de 2001, 18 de febrero de 2003 y 9 de diciembre de 2003.

Tercero: Que en la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 11 de mayo de 1999 se dejó en suspenso la aprobación definitiva del expediente, habiéndose levantado la suspensión el 30 de noviembre de 1999, a excepción de las urbanizaciones exteriores urbanas dispersas.

Cuarto: Que en la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 19 de abril de 2001 adoptó el siguiente acuerdo respecto a las urbanizaciones exteriores urbanas:

Primero: Suspender la aprobación definitiva del expediente hasta tanto no se subsanen las deficiencias observadas, con la aprobación plenaria de las modificaciones a que diese lugar, remitiendo de nuevo el documento, por ejemplar triplicado y convenientemente diligenciado, para que la Comisión resuelva lo que proceda.

Segundo: Considerando que las deficiencias señaladas no exigen modificaciones sustanciales al proyecto tramitado, una vez subsanadas por el Ayuntamiento e

informadas por el Servicio de Urbanismo y la Secretaria de la Comisión Provincial de Urbanismo, se considerará aprobado con carácter definitivo el proyecto propuesto, facultándose al Ilmo. Sr. Delegado de Obras Públicas para que ordene su publicación en el D.O.C.M. a los efectos de su entrada en vigor.

Quinto: Que con fecha 5 de diciembre de 2003 el Ayuntamiento de Ugena ha remitido nueva documentación 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, en su disposición transitoria cuarta, establece que los procedimientos relativos a planes e instrumentos urbanísticos en los que, al momento de entrada en vigor de la ley haya recaído el acuerdo de aprobación inicial, continuarán tramitándose conforme a dichos procedimientos y competencias administrativas vigentes en el referido momento, en consecuencia se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1997 de 10 de julio, de medidas urgentes en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, así como el Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. legislativo 1/92 de 26 de junio) en aquellos preceptos que continuaban vigentes tras la ST del TC de 20-03-97, la Ley 7/97 de Medidas Liberadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales, en todo aquello 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.

Visto que la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su disposición transitoria cuarta, igualmente establece que los planes en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley deben ajustarse a ella en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de la ejecución, y a la vista de la documentación aportada se observa lo siguiente:

- En la Urbanización Los Palominos se indicará que se aportan nuevos planos (pag. 17).
- En la normativa de la Urbanización Torrejoncillo de los Higos constará que son cinco las nuevas Unidades de Actuación debiendo coincidir la suma de las superficies de cada unidad de actuación con el resultado total indicado.
- Se aportará nuevo plano 1-P de Clasificación de Suelo, que sustituya al existente de Revisión de las Normas Subsidiarias.
- Los planos irán firmados por el técnico.
- Los planos aportados del Sistema General de la Zona Verde ZV01 se aportarán firmados y diligenciados.

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

aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias en lo que se refiere a las urbanizaciones exteriores y 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 y ordene su publicación en el D.O.C.M. a los efectos de su entrada en vigor.

3- ONTIGOLA. EXPT. 71/00 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DE LAS NN.SS. CONSISTENTE EN LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL A SUELO URBANO ZONA VERDE EN EL SITIO DE FUENTE MARÍA.

Primero: Que el mencionado proyecto fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de dicha localidad en fecha 16 de febrero de 2001.

Segundo: Que el proyecto tiene por objeto el cambio de clasificación de un terreno de Suelo Urbanizable Residencial en el sitio denominado “Fuente María” y situado entre el camino Cabañas, la vereda de Senda Galiana y el ferrocarril Madrid-Valencia, a Suelo Urbano “Zona Verde” y que se destina a parque público. La superficie aproximada es de 2.850 m².

Tercero: Que la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 6 de noviembre de 2000 emitió informe con observaciones.

Cuarto: Que el proyecto de Modificación Puntual de las NN.SS. Reforma de alineaciones en el casco urbano 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 opongan a la legislación autonómica, y el R. D. 1346/76 de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y los reglamentos que la desarrollaban, en aquello que no sea incompatible con la legislación autonómica, así como todas aquellas disposiciones de carácter que igualmente no se opongan a lo establecido en la citada legislación autonómica, y considerando que:

Se presenta únicamente plano n° 11 de las Normas Subsidiarias, cuando la zona afectada “parece” que continúa en el plano n° 9 de las mismas por lo que la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda la suspensión de la aprobación definitiva del expediente hasta que se

presente plano nº 9 refundido de las NN.SS., debidamente diligenciado o se justifique este aspecto, habilitando al Delegado Provincial de Obras Públicas para que levante dicha suspensión y publique la aprobación definitiva, previo informe del Servicio de Urbanismo y de la Secretaria de la Comisión.

4.- MAZARAMBROZ. EXPTE. 163/00 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2.

Primero: Que el proyecto tiene por objeto:

- A. Incorporar como susceptible de tener aprovechamiento a la parcela sita en la confluencia de la calle Puerto de la Estrella con la calle de nuevo trazado, compensando el espacio libre previsto en la calle adyacente.
- B. Mantener la clasificación de suelo urbano de los terrenos consolidados y construidos en la actualidad situados al sur de la carretera, suprimiendo, tal y como se recogía en la modificación puntual número 1, la necesidad de realizar una unidad de ejecución.

Segundo: Que la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 8 de octubre de 2001 emitió informe con observaciones.

Tercero: Que el proyecto de Modificación Puntual nº 2 de Mazarambroz ha sido remitido a esta Comisión Provincial para su estudio y aprobación definitiva.

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

Que en las NN.SS. de Mazarambroz, aprobadas definitivamente por la C.P.U. el 28 de marzo de 1995, los terrenos de la UE-12 estaban clasificados como no urbanizables.

Posteriormente se tramitó una Modificación, la número 1, aprobada por la C.P.U. el 10 de febrero de 1998 que, entre otros objetos, clasificaba los terrenos como suelo urbano delimitando para su desarrollo la UE 12. Las cesiones establecidas para el

total de los terrenos de la Unidad son el 15% de aprovechamiento y el 10% de la superficie para espacios dotacionales, dentro de los que deberá estar la piscina actual. Estas cesiones no se contemplan en la actual Modificación.

Se observan deficiencias en la tramitación ya que no consta en el expediente solicitud de dictamen a los municipios colindantes.

CONCLUSIÓN:

Debido a que no se han subsanado las deficiencias observadas en el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha 8 de octubre de 2001, conforme a éste y en base a la letra b del punto 3 del artículo 37 de la LOTAU, modificada por la Ley1/2003, y a los artículos 45.3.B y 69 de la misma Ley,

La Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda **denegar la aprobación definitiva** de la Modificación Puntual.

5.- EL CASAR DE ESCALONA. EXPT. 78/03 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:

- Frenar el fuerte desarrollo existente en estos años dentro o fuera de la legalidad, provocado por la dispersión urbana desordenada en el término.
- Seguir impulsando y no congelar el fuerte desarrollo residencial que experimenta el municipio y responder a las expectativas reales de promoción existentes.
- Potenciar y cualificar urbanísticamente el núcleo con la ampliación y mejora del sistema de dotaciones marcadamente precario, con los suelos dotacionales públicos que liberarán las nuevas áreas conforme se vayan desarrollando.
- Concentrar en torno al núcleo urbano todo el crecimiento para crear un tejido continuo bien estructurado.
- Proyectar y presupuestar dos nuevos sistemas generales: captación de agua y nueva depuradora.

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

OBSERVACIONES:

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

- Trámite de información pública previa a la aprobación inicial, según se describe en el artículo 36.2.A) de la LOTAU.

- Informe de los organismos titulares de las carreteras que atraviesan 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 SESCAM, 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 Consejería de Medio Ambiente respecto a las observaciones realizadas en la Evaluación Ambiental Previa así como cualquier otro informe que resulte preceptivos de la citada Consejería.
- Informe de la Consejería de Cultura (Sección de Patrimonio).
- Informe favorable de la Consejería de Sanidad, respecto a las ordenanzas municipales propuestas en el P.O.M.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Dictamen de los municipios colindantes con El Casar de Escalona.
- 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 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, teniendo en cuenta las densidades establecidas y la previsión mínima de Sistemas Generales, está en consonancia con la demanda en dicho período de tiempo.

- El plano I.T.BDN-6 debe indicar que la vía pecuaria que atraviesa el término no es un cordel, sino una cañada. Se debería indicar igualmente el nombre de la misma y su anchura legal.
- El límite y la calificación del suelo urbano que se define en los planos de información I.T.5. e I.T.6 debe coincidir con lo estipulado por las Normas Subsidiarias de 1988 y sus Modificaciones Puntuales.
- Los planos informativos I.T.7 e I.T.8 que definen las redes de saneamiento y abastecimiento de agua, deben presentarse a escala que aporte el suficiente detalle, distinguiéndose claramente las redes proyectadas y las existentes en todo el suelo urbano o urbanizable, incluyendo las redes de las urbanizaciones exteriores.
- Se deben aportar planos de información y proyecto descriptivos de la red de electricidad, así como del estado actual de la pavimentación.
- Se deberá aportar plano de información catastral según el artículo 30.6 de la LOTAU.
- Los planos de proyecto de clasificación de todo el suelo del término municipal se aportarán a escala adecuada que refleje con suficiente detalle todas las clases de suelo (urbano consolidado, no consolidado, urbanizable y las diferentes categorías de suelo rústico). Además, se revisarán las tramas empleadas en la delimitación, pues el suelo considerado urbano o urbanizable no puede ser a su vez rústico no urbanizable de especial protección, tal y como ocurre en numerosos planos de clasificación y calificación incluidos en la documentación gráfica.
- Según establece el Reglamento de Planeamiento, los planos de clasificación y ordenación de suelo urbano deben presentarse a escala 1/2000. Los planos de clasificación a 1/2000 distinguirán entre suelo urbano consolidado y no consolidado de acuerdo con el art. 45 de la LOTAU.
- La trama utilizada en los planos de calificación para indicar el suelo rústico no urbanizable de especial protección ganadera – forestal debería ser más densa de manera que se distinga con facilidad. Además, se indicará en leyenda el significado de la trama empleada en la franja de protección de 100 m del río Alberche. Por otro lado, el citado suelo de protección ganadera forestal incluye unos terrenos que se encuentran clasificados por el POM como suelo urbanizable industrial (S-10), debiéndose aclarar cuál de las dos es la clasificación de los citados terrenos.
- Se deben revisar las distintas categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección y las distintas ordenanzas de las urbanizaciones exteriores, de manera que coincidan entre sí las establecidas en Memoria y las indicadas en la documentación gráfica.

- Se deberá aportar plano específico de todos los sistemas generales existentes y propuestos, debiéndose recoger los establecidos por las NN.SS. de 1988, indicándose su grado de ejecución.
- Se debería incluir un plano informativo en el que se refleje el equipamiento existente actualmente en el municipio.
- 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 debe corregir la errata del plano P-4-1 que dice “Suelo urbano no consolidado 621.722 m²” y debe decir: “Suelo urbano consolidado 621.722 m²”
- Se debería indicar el “Norte” en los planos.
- Se debe incluir un Estudio de Impacto Ambiental como parte integrante de la Memoria, según establece el art. 30.4ª de la LOTAU.
- Se aportará el Catálogo de Suelo Residencial Público según establece el Decreto 87/1993 de 13 de julio.
- En la Memoria informativa se debería incluir la descripción de todos los servicios urbanos, estado actual de la pavimentación, red de telefonía y recogida de basuras. Así mismo, las fichas informativas del estado actual de las urbanizaciones exteriores deben definir con claridad el estado actual de la pavimentación y de las distintas redes, incluyendo la de alumbrado público.
- El documento denominado: “Memoria informativa” debería incluir un índice.
- Se deberá completar la ordenanza de la zona de red viaria, haciéndose remisión 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, 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 a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, en especial en cuanto al régimen del suelo urbano no consolidado y del

rústico. Además, el suelo rústico se ajustará a lo establecido en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para dicha clase de suelo.

- Se deberán redactar un estudio de la demanda hídrica prevista que se va a generar para el suelo de desarrollo y del aumento de aguas residuales, determinando si los sistemas de abastecimiento y depuración actuales y/o propuestos son suficientes planteando, en su caso, las soluciones necesarias. Respecto a las zonas de suelo urbano no consolidado en unidades de actuación y de suelo urbanizable, que se pretenden desarrollar en torno a los arroyos, deberá presentarse un estudio hidrológico y de riesgos de avenidas con período de retorno de 500 años para determinar la franja de protección frente a las avenidas, en la que deberá prohibirse la edificación. También se realizará un estudio paisajístico, determinando la incidencia del crecimiento propuesto y se clasificarán convenientemente los terrenos de suelo rústico comprendidos por Espacios Naturales Protegidos, Zonas Sensibles y Hábitats, así como por infraestructuras (camino, carreteras y líneas eléctricas y márgenes de protección) que se recogen en la Evaluación Ambiental Previa. El POM debe recoger, así mismo, las demás medidas vinculantes establecidas en el citado documento.
- Se justificará en la Memoria el cumplimiento del artículo 24.1.e de la LOTAU en cuanto a sistemas generales de comunicaciones, equipamiento y 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 modo de ejecución de los sistemas generales, indicando en las fichas urbanísticas de gestión del suelo los que estén adscritos a cada área de reparto, según el artículo 70 de la LOTAU. En particular, se incluirán los sistemas generales previstos por las NN.SS. de 1988, que no hayan sido ejecutados.
- Todos los Sistemas Generales y especialmente el de espacios libres deberán delimitarse en la documentación gráfica del POM.
- 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.
- 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 Memoria y Normativa, de acuerdo con la LOTAU y su Modificación, 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 los artículos 46 y 47 para suelo urbanizable y rústico, respectivamente, por lo que se justificará la clasificación del suelo rústico propuesta de acuerdo con el citado artículo 47. En caso contrario se modificará la superficie de suelo urbanizable.
- No se clasificarán como urbanos los terrenos que en las Normas Subsidiarias de 1988 estaban clasificados como no urbanizables, debiendo incluirse en sectores de suelo urbanizable o en unidades de actuación para proceder a su legalización o, en su caso, definirse como sistemas generales.
- Se aclarará cuál es la calificación de los terrenos incluidos con trama diferente a la utilizada para suelo urbanizable junto al sector S-6, debiéndose incluir, en caso de ser industrial, en el citado sector y participar de su desarrollo por medio de actuaciones urbanizadoras.
- 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, y en particular, los terrenos no consolidados en las inmediaciones de las UA1 y UA2, los situados al norte de la calle Torcuato Luca de Tena, los situados entre las calles Vicente Alexandre y Hermanos Álvarez Quintero, los no consolidados situados al nordeste del casco, junto con la ampliación propuesta del límite del suelo urbano y la zona industrial contigua.
- Al norte de la zona dotacional del campo de fútbol, hay una zona de uso industrial con una nave y una calle sin ejecutar que el POM ha considerado suelo urbano no consolidado. Se deberán incluir dichos terrenos en el Sector contiguo S-9, pues según las vigentes NN.SS. están clasificados como no urbanizables.
- Se aclarará si la zona verde situada al este del casco sobre suelo que en las NN.SS. es no urbanizable es un Sistema General y su modo de ejecución. En caso contrario se debe incluir en el sector S-1.
- En el suelo urbano, se diferenciará el no consolidado por la edificación de acuerdo con el art. 45 de la LOTAU, especificándose 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 y establecer el procedimiento de cesión.

- En cuanto a las urbanizaciones exteriores:
 - Las urbanizaciones U1, U2, U3, U4, U5, U7 y U8 han ampliado su superficie sobre suelo rústico respecto de la indicada por las anteriores NNSS. Dichas ampliaciones se deben incluir en unidades de actuación, estando sujetas al régimen de actuaciones urbanizadoras descrito por el art. 99 de la LOTAU. En el caso de las ampliaciones que se encuentren totalmente urbanizadas, la delimitación se realizará a los efectos de su legalización.
 - Las urbanizaciones que no han completado su urbanización (sistemas generales, red de saneamiento, pavimentación, alumbrado público, etc.) deben clasificarse como suelo urbano no consolidado, según establece el art. 45 de la LOTAU, por lo que se deben incluir en todo caso en unidades de actuación, estando sujetas al régimen de actuaciones urbanizadoras descrito por el art. 99 de la LOTAU.
 - En la documentación gráfica aparece una zona grafiada como suelo urbano en el extremo nordeste del término municipal, no recogida por las NNSS, sin indicarse si pertenece a alguna nueva urbanización. Dichos terrenos, clasificados anteriormente como suelo rústico no pueden ser clasificados directamente como suelo urbano, por lo que se indicará si se trata de una errata del POM. En caso contrario, estarán sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras descrito por el art. 99 de la LOTAU.
 - Los polígonos dentro de las urbanizaciones que no se han desarrollado deberán conformarse como unidades de actuación urbanizadora, dejando las cesiones indicadas por la LOTAU.
 - Para la clasificación de suelo en las urbanizaciones Cerro Alberche y Miralberche, se estará a lo dispuesto por el art. 45 de la LOTAU, para las distintas clases de suelo urbano. En los terrenos clasificados como urbano consolidado, además, se justificará que se han cumplido las cesiones, tramitado los instrumentos de desarrollo y ejecutado los sistemas generales e interiores descritos en las NN.SS. de 1988.
- 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 definatorios 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. Además, las diferentes categorías de suelo rústico deben establecerse de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 47 de la LOTAU. Por todo ello, deberá replantearse la clasificación del suelo, de manera que no queden espacios intersticiales a modo de islas de suelo rústico entre terrenos urbanos o urbanizables

y se justifique la clasificación de los sectores 11, 12 y 13 en un entorno de suelo rústico con parecidas características a los citados sectores.

- Se debe revisar la densidad edificatoria propuesta, pues es la misma (30viv/ha) en todas las ordenanzas que afectan a sectores o unidades de actuación del núcleo urbano.
- En el casco urbano existen varias zonas calificadas con uso industrial, contiguas a zonas residenciales, por lo que se indicarán las características de las industrias (ya instaladas o por instalar) y, en su caso, las medidas correctoras (situación de zonas verdes, etc.) que se deben tomar.
- En el documento “Fichas Urbanísticas” deben incluirse las fichas de gestión de las urbanizaciones exteriores, al tratarse de suelo urbano no consolidado, que debe desarrollarse mediante unidades de actuación.
- Las fichas urbanísticas de las unidades de actuación y de los sectores deben indicar el aprovechamiento objetivo (ya que la edificabilidad bruta indicada incluye toda superficie construida). Se indicará que las cesiones se realizarán de acuerdo con los art. 31 y 68 de la LOTAU, en suelo urbanizable y 31 y 69 en suelo urbano no consolidado. También se incluirá 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. 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 cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo. Se especificarán las condiciones del uso industrial cuando sea compatible con el residencial y si los retranqueos indicados afectan o no a todos los linderos. En cuanto a los sistemas generales, se indicarán todos los que estén adscritos a cada unidad de actuación o sector.
- En las fichas de las unidades de actuación y de los sectores afectados por las carreteras se debería indicar tal circunstancia, excluyendo en todo caso la zona de dominio público de dichas Áreas. Se indicará por qué la franja de protección de los viales perimetrales del sector S11 tiene menor anchura que en los sectores contiguos S12 y S13.
- Se debería indicar en las fichas si el viario grafiado y la situación de las dotaciones y zonas verdes son vinculantes. Los sectores S-1 y S-10, indicarán las zonas afectadas por el Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria. Así mismo, en los planos de calificación se marcarán en todo el perímetro del cementerio y su ampliación, las

superficies necesarias con los usos específicos para cumplir lo establecido en el Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria, en sus artículos 42 y 43.

- Según el punto 1.4 de la Normativa tienen carácter vinculante las Normas Urbanísticas y los Planos de Proyecto, por tanto la posible modificación posterior de cualquier parámetro incluido en los mismos supondría una Modificación Puntual del P.O.M. Se debería revisar dicho punto, indicando específicamente qué elementos de la ordenación propuesta son vinculantes.
- Se indicará la localización y 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).
- Se debe indicar cómo se van a remediar los déficits de zonas verdes en el casco consolidado y de suelo dotacional escolar, que se reflejan en el punto 6.3 de la Memoria Informativa.
- En la ordenanza 2-EQ, se especificará que se admitirá la vivienda únicamente cuando el dominio sea privado.

Observaciones específicas al documento de MEMORIA INFORMATIVA y JUSTIFICATIVA:

- Las NN.SS. vigentes en El Casar de Escalona son de 1.988, por lo que se corregirán las erratas en las que se indica que las citadas NN.SS. son de 1985.

- Se modificará el cuadro de superficies clasificadas en el núcleo urbano y su entorno incluido en la página 12, pues no coincide con el resto de la documentación aportada.
- En los cuadros que indican las características de los sectores (puntos 2.E.2 .1, 2.E.2 .2 y 2.E.2 .3) se debe aclarar que las cesiones de zonas verdes se deben dejar en función de la edificabilidad (mayor o menor que $0,6\text{m}^2/\text{m}^2$). Además, se indicará que la edificabilidad bruta incluye todo el techo edificable a construir en el sector, y no sólo el de uso residencial, industrial o terciario. Se hará referencia a los art. 31 y 68 de la LOTAU en cuanto a la reserva dotacional y cesiones a realizar.
- En el punto 2.I.1 se debe justificar con un estudio evolutivo de la población y las densidades establecidas para un horizonte de 12 años la cifra de 7.000 habitantes prevista en el POM.

Observaciones específicas al documento de NORMAS URBANÍSTICAS:

- El punto 2.1.1 referente a los Planes Especiales se ajustará a lo establecido en el art. 29 de la LOTAU.
- El punto 2.1.2.d) se debe redactar de la siguiente manera: “ *Fijación de reservas de terrenos para otras dotaciones: en la proporción mínima de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación. En suelo industrial o terciario la reserva será como mínimo del 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes*”. El punto 2.1.2.e) se debe redactar de la siguiente manera: “ *Emplazamientos reservados para aparcamientos: en zonas de uso global residencial 1 plaza/100 m² de techo residencial y en zonas de uso global no residencial 1 plaza/200 m² del techo potencialmente edificable del uso previsto*”. Se aclarará el punto 2.1.2.f) en cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento de manera que no haya discordancias con el punto anterior.
- El punto 2.1.2 “Otros instrumentos” se denominará: 2.1.3 “Otros instrumentos”. Se hará referencia, además, a los artículos 28 y 39 de la LOTAU, en cuanto a los Estudios de Detalle.
- Se debe corregir la errata de la página 9 que hace referencia al art. 209 de la LOTAU. Así mismo, en el punto 2.3.2.a) debe decir “*Plan de Ordenación Municipal*” en lugar de “*Normas Subsidiarias*”. Además, el punto 2.3.2.a)1. se redactará de manera que se entienda.

- Se considera escaso el ancho de 6 m para viales que den acceso a menos de 10 viviendas, que se describe en el apartado 2.3.2.b.1, recomendándose 10 m para zonas residenciales y 18 para zonas industriales. Así mismo, no se deberían permitir fondos de saco de 100 m, recomendándose una longitud máxima de 50 m. Se recomienda la remisión a las dimensiones mínimas que se deben establecer en la red viaria.
- En el punto 2.3.2.b.3 se debería indicar en qué casos la red de saneamiento debe ser unitaria o separativa, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la Evaluación Ambiental Previa.
- Se indicará en el punto 2.3.3.a. que la documentación de los Proyectos de Edificación debe incluir, además de la documentación ya enumerada, un Pliego de Condiciones y Estudio de Seguridad y Salud (o Estudio Básico de Seguridad y Salud.)
- Se indicará en el documento que los Proyectos de urbanización deben incluir una red de hidrantes cada 200 m según establece la NBE CPI-96 tanto en suelo urbano como urbanizable.
- Las actividades sujetas a licencia descritas en el punto 2.4.1.2. deben ajustarse al art. 165 de la LOTAU. Se indicará en el punto 2.4.1.3. que el procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo previsto en los artículos 166 a 171 de la LOTAU.
- En las páginas 14, 23, 26, 41 y 42 existen varias erratas ortográficas que deben ser subsanadas.
- En el punto 2.4.1.12 se debe eliminar el último párrafo y ajustar al art. 24.2.d de la LOTAU, estableciendo el régimen de las construcciones fuera de ordenación por total o parcial incompatibilidad con el Planeamiento. El punto 2.4.1.15. se debe ajustar en su contenido a lo dispuesto en el artículo 178 de la LOTAU.
- Se aclarará en el punto 2.4.1.20 que las pequeñas construcciones tales como los quioscos también necesitan proyecto de ejecución firmado por técnico competente para la concesión de licencia.
- Se indicará en el punto 2.4.1.22 que para la apertura de nuevas calles que den como resultado parcelaciones, se procederá en conformidad con lo dispuesto en la LOTAU para las actuaciones urbanizadoras.
- La definición del suelo urbano se ajustará en el punto 3.1.1. a lo dispuesto en el artículo 45 de la LOTAU en cuanto a los distintos tipos de suelo urbano consolidado y no consolidado.

- En los puntos 3.2.3.3. y 3.2.3.7. se indicará que las buhardillas computarán a partir de una altura de 1,5 m. Las terrazas, balcones y porches computarán al 50% si están cubiertos.
- En el punto 3.3.1.1, se indicará que toda actividad que se pretenda realizar en la zona de afección de la carretera, deberá tener la conformidad, mediante solicitud, del Organismo titular de la carretera. La legislación de aplicación se completará con la Ley 7/2002 de 9 de mayo de Modificación de la Ley 9/1990.
- En el punto 3.3.1.2 se indicará que se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimiento de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica.
- En el punto 3.3.6. donde dice “*Se prohíbe el establecimiento de vaquerías,... dentro del núcleo urbano*” debe decir: “*Se prohíbe el establecimiento de vaquerías,... dentro del suelo urbano o urbanizable*”
- En el punto 3.3.13.10 referente a carteles y anuncios se hará referencia a lo establecido en el art. 55 de la LOTAU.
- El punto 3.3.14 debe completarse con el Catálogo de Edificios Protegidos y la Carta Arqueológica. Además, donde dice: “*Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico*” debe decir: “*Comisión Provincial de Patrimonio Histórico*”.
- En el punto 3.4 se debería hablar de calificación en lugar de clasificación, pues se trata de definir los distintos usos del suelo.
- El punto 3.4.2.1.2. hará referencia y se ajustará a lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha.
- Se revisará la superficie destinada al área de oficinas y exposición en el uso industrial, pues en el punto 3.4.2.2.1 se indica que no sea superior al 15%, mientras que en Ordenanzas figura un límite de superficie del 20%.
- El cuadro que define las características de las distintas categorías de uso industrial (páginas 34 y 35), no coincide con las tres tipologías definidas en el punto 3.4.2.2.2. Se revisarán ambos de manera que la información aportada no sea contradictoria.
- El punto 4.1.1. se debe ajustar al art. 45 de la LOTAU en cuanto a la clasificación del suelo urbano, y en particular, en lo referente a las distintas categorías de suelo urbano no consolidado. El punto 4.1.2 recogerá todas las fórmulas para la gestión y ejecución del suelo urbano establecidas en el citado art. 45. En el punto 4.1.2.a se

eliminará la frase: “*En cualquiera de las zonas o polígonos de suelo urbano, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones, condiciones de diseño de la tipología y retranqueos, a través de un Estudio de Detalle de alineaciones exteriores, en el ámbito determinado por el Ayuntamiento*”, pues los Estudios de Detalle no tienen por objeto el desarrollo o la modificación de la ordenación establecida en el POM, debiendo realizarse, en su caso, un Programa de Actuación Urbanizadora.

- En el punto 4.1.2.b. donde dice: “...parcelación...”, debe decir: “...reparcelación...” Además, existe una errata de redacción en el mismo párrafo que debe ser subsanada.
- Las NN.SS. vigentes en El Casar de Escalona son de 1.988, por lo que se corregirán las erratas en las que se indica que las citadas NN.SS. son de 1985.
- En cuanto a la conservación de la urbanización que se describe en el punto 4.1.3.c, se indicará que se estará a lo dispuesto en el art. 135 de la LOTAU.
- Se indicará en el punto 4.2.1.c. que las actuales alineaciones indicadas en el POM, no podrán ser modificadas simplemente a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, ya que la modificación del viario se debe realizar a través de la figura correspondiente de planeamiento según la LOTAU.
- Se recomienda que el ancho mínimo de viales que se indica en el punto 4.2.1.d. se remita a la ordenanza de red viaria. En el punto e) se debe indicar que los Proyectos de Urbanización deben incluir la señalización viaria, el mobiliario urbano y la jardinería y cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha, la NBE CPI-96 y cualquier otra normativa de obligado cumplimiento.
- El punto 4.2.1.h. se ajustará de manera que la cesión de suelo para creación de nuevos viales se realice siempre que den lugar a parcelaciones dentro del régimen de actuaciones urbanizadoras.
- Se indicará cuál de los usos descritos en el apartado 4.2.2.6 es principal y cuáles permitidos. En el punto 4.2.3.f. se indicará que los Proyectos de Urbanización para zonas verdes deben incluir una red de riego.
- Se eliminará en las distintas Ordenanzas y en sus fichas el párrafo referente a los Estudios de Detalle, pues los mismos no tienen por objeto el desarrollo o la modificación de la ordenación establecida en el POM, debiendo realizarse, en su caso, un Programa de Actuación Urbanizadora.
- En la Ordenanza de la Zona de Núcleo Histórico se debería reconsiderar la ocupación del 100% de la planta baja en usos no residenciales por parecer excesiva,

teniendo en cuenta que se admiten 3 alturas, que la edificabilidad actual de esta zona es, según la Memoria, $1,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y que según el art. 31 de la LOTAU, no se puede sobrepasar la edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en cada zona de ordenación.

- Se indicará en las Ordenanzas y en sus fichas que el suelo urbano no consolidado estará sujeto a las cesiones indicadas en el art. 69 de la LOTAU. **En cuanto al procedimiento para concesión de licencias, se indicará la existencia de tres 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 remitidas a planeamiento de desarrollo 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.**
- La Ordenanzas deben indicar en su ficha el frente mínimo de parcela y los retranqueos en todas sus categorías. En cuanto a la cesión del 10% de suelo para zonas verdes se indicará que si la edificabilidad es superior a $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ la cesión se realizará según lo establecido en el art. 31 de la LOTAU. En concreto, la edificabilidad bruta en la Ordenanza 5- es $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo que se modificará lo establecido para las citadas cesiones.
- Las condiciones de desarrollo, gestión y ejecución para actuaciones Unidades de Actuación y sectores urbanizables se realizarán siempre por medio de un Programa de Actuación Urbanizadora, que incluya un PERI en suelo urbano o un Plan Parcial en suelo urbanizable, ya que no se establece ordenación detallada en el POM, por lo que se modificará el punto referente a desarrollo y gestión de las diferentes ordenanzas.
- En la ordenanza 6-ADO se aclarará cuál es la tipología permitida, pues en el punto c) se indica Residencial Adosada mientras que en el d) se dice que la tipología es aislada o agrupada. Se indicará una parcela mínima para ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de viviendas en las distintas ordenanzas.
- En la ordenanza 7-AIS se aclarará cuál es la tipología permitida, pues en el punto d) se indica edificación aislada o agrupada mientras que en la ficha se dice que la tipología es Residencial unifamiliar y bifamiliar.
- Se aclarará que el uso industrial permitido en la ordenanza 8 de la zona Industrial urbana, será totalmente compatible con el uso residencial. Se indicarán los usos prohibidos en todas las ordenanzas.
- En la Ordenanza de la zona exterior unifamiliar aislada (referente a las 8 urbanizaciones) se modificarán las condiciones de desarrollo, gestión y ejecución,

debiéndose crear unidades de actuación en todas las urbanizaciones, desarrollándose en su caso, por medio de un Programa de Actuación Urbanizadora, que incluya un PERI. Se eliminará el párrafo referente a la concesión de licencias debiéndose estar en este aspecto a lo referido en este informe para las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado. Se indicará con claridad en qué casos se aplicará la condición de parcela mínima de 500 m², 1000 m², 1200 m² ó 2000 m². Se incluirán los porcentajes que corresponden a cada urbanización respecto de los Sistemas Generales a realizar, que están contemplados en las vigentes NN.SS. Se indicará que no se podrán otorgar licencias de segregación de parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida en el planeamiento vigente y que cualquier incremento de aprovechamiento respecto del preexistente requerirá las cesiones establecidas en el art. 69 de la LOTAU.

- Las normas particulares para el suelo rústico se ajustarán a lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden de 31-03-2003) para dicha clase de suelo y a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU.
- En el punto 5.1.5 donde dice: “...no urbanizable...” debe decir: “...rústico...” Las páginas 61 a 64 se encuentran entremezcladas y tienen algunos puntos repetidos, debiéndose subsanar tal situación.
- Se indicará claramente cuáles son los usos permitidos y los prohibidos en los distintos tipos de suelo rústico de manera que no existan contradicciones en la documentación del POM.
- Se deben corregir las contradicciones entre los planos de clasificación y lo desarrollado en el punto 5.2.3 respecto a la clasificación como rústico no urbanizable de especial protección de la zona de policía (100 m) de los arroyos, pues en el citado punto se admite la urbanización de dichas zonas. Se debe incluir en fichas la necesidad de analizar las incidencias de las máximas crecidas en un período de 500 años, en aquellas unidades de actuación o sectores afectados por arroyos.
- El punto 5.2.3.A.2 hará referencia a la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla la Mancha.
- En el punto 6.2.1.1 se corregirán las erratas y se sustituirá la frase “...unidades de ejecución...” por “...unidades de actuación...”
- En el suelo urbanizable (6.2.1.2), las cesiones serán las indicadas en el artículo 68 de la LOATU, cumpliendo los estándares de calidad urbana descritos en el art. 31 de la citada ley. Se redactará correctamente lo referente a las cesiones de zonas verdes y aparcamientos. Se eliminará la frase: “Esta superficie la puede reutilizar el Ayuntamiento para compensar el aprovechamiento no materializable”. Se hará

referencia a la cesión de suelo para los sistemas generales adscritos a dichos sectores.

- El punto 6.2.1.5. Conservación de la urbanización, se redactará de nuevo, de manera que refleje lo dispuesto en el art. 135 de la LOTAU, aclarando que la conservación de las obras de urbanización, salvo los casos dispuestos en el citado artículo, incumbe a la Administración actuante.
- El inicio de la página 70 no concuerda con el final de la página 69, por lo que se debe revisar la paginación del documento.
- La edificabilidad bruta descrita en las tablas de la página 70, 71 y 72 debe incluir todo el techo edificable (no sólo el residencial, industrial o terciario).
- En el punto 6.2.2 donde dice “NN.SS.” debe decir “POM”.
- Las fichas de las ordenanzas industriales de suelo urbanizable indicarán la obligatoriedad de prever un sistema de depuración previo a los vertidos de las industrias a la red municipal. Se indicará también el carácter indicativo o vinculante de las zonas verdes grafiadas.

6.- **OTERO. EXPT. 85/03 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:

- Impulsar el desarrollo urbanístico, con ocasión de las expectativas que genera la inminente instalación de unas bodegas y otras instalaciones industriales que aspiran a localizarse en torno a la autovía.
- Reconducir la dispersión urbana hacia el entorno del núcleo ampliando las ofertas de suelo residencial.
- Potenciar y cualificar el núcleo con la ampliación y mejora del sistema de dotaciones, con los suelos dotacionales públicos (tanto de sistemas generales como de sistemas sectoriales).
- Adecuar las técnicas urbanísticas a un número de propietarios más reducido mediante las unidades de gestión.
- Concentrar todo el crecimiento en torno al núcleo urbano o de la urbanización más próxima al núcleo para crear un tejido continuo bien estructurado organizado en 17 sectores.
- Propiciar el restablecimiento de las propiedades públicas en suelo Rústico delimitando y protegiendo ambientalmente las superficies de la Cañada y los cauces caracterizándolo como suelo rústico no urbanizable de Protección Ambiental.

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

puedan realizar posteriormente para la aprobación definitiva, se 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 la carretera N-V y de la CM-4015 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 y/o locales necesarios para el equipamiento del municipio respecto del total de población prevista con los desarrollos planificados.
- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago.
- Se deberá volver a solicitar la Evaluación Ambiental Previa puesto que se ha incluido un sector de 2.960.000 m² que no se incorporaba en la documentación que se sometió a Evaluación Ambiental que se adjunta. Así mismo, se deberá obtener informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente respecto a las observaciones realizadas en la Evaluación Ambiental Previa así como cualquier otro informe que resulte preceptivos de la citada Consejería.
- Informe de la Consejería de Cultura (Sección de Patrimonio).
- Informe favorable de la Consejería de Sanidad, respecto a las ordenanzas municipales propuestas en el P.O.M.
- Informe de la Dirección General del Agua.
- Dictamen de los municipios colindantes.
- 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 debidamente diligenciada, y firmada por técnico competente debidamente identificado.
- Se aportará la Carta Arqueológica.
- Se aportará el Catálogo de Suelo Residencial Público según establece el Decreto 87/1993 de 13 de julio.
- Se ajustarán toda la documentación gráfica del término municipal con la delimitación del nuevo sector exterior residencial.
- En el plano denominado Usos del Suelo en los Entornos Urbanos, no se entienden unas superficies delimitadas por líneas verdes y que se encuentran al oeste y al norte del núcleo urbano.
- Se aportará un plano legible de alineaciones y rasantes.
- Se modificará el plano denominado S-1-EXT-IND-2 puesto que según la nomenclatura establecida en los restantes sectores debía ser S-2-EXT-IND.
- Se indicará el Norte geográfico en todos los planos.
- Se modificará la nomenclatura de los planos desde el I.T.B.D.N.-1 hasta el I.T.B.D.N.-9, ya que se indica que todos son de Vías Pecuarias, sin embargo el único que parece indicar la Vía pecuaria es el I.T.B.D.N.-6. En este último plano se deberá indicar claramente y de forma acotada el ancho de la Vía pecuaria, su recorrido, sus zonas de protección, etc...
- En el plano denominado I.T.BDN-1 “Modelos de Combustible” no se entiende la zona grafiada de color naranja.
- Los planos informativos I-N-2, I-N-3 e I-N-4 que definen las redes de saneamiento, de abastecimiento de agua y de electricidad, alumbrado público y telefonía, deben presentarse a escala adecuada que aporte el suficiente detalle, distinguiéndose claramente las redes proyectadas y las existentes, en todo el suelo urbano o urbanizable, incluyendo las redes de las urbanizaciones exteriores y del suelo urbano ubicado al norte del término municipal junto a la N-V.

- El plano P-2 deberá denominarse “Clasificación del Suelo en el término” y no “Calificación del Suelo en el término”. En dicho plano es confusa la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección cultural B y clasificación de la Vía pecuaria.
- Se deberán aportar planos informativos específicos del estado actual de la pavimentación de las calles, especificando sus características y trazado.
- Según el artículo 30.6 de la LOTAU, se deberá aportar un plano de información catastral.
- Según establece el Reglamento de Planeamiento, los planos de clasificación y ordenación de suelo urbano deben presentarse a escala 1/2000. Los planos de clasificación a 1/2000 distinguirán entre suelo urbano consolidado y no consolidado de acuerdo con el artículo 45 de la LOTAU, así como el rústico del urbanizable.
- Los planos de zonas de ordenación urbanística en suelo urbano y urbanizable y los de calificación serán legibles, diferenciándose las distintas ordenanzas de aplicación tanto en suelo urbano como en urbanizable, que deberán coincidir con las establecidas en la Normativa.
- Se deberá aportar plano específico de todos los sistemas generales existentes y propuestos, indicándose su grado y forma de ejecución.
- Se debería incluir un plano informativo en el que se refleje el equipamiento existente actualmente en el municipio.
- En la Memoria informativa se debería incluir la descripción de la red de telefonía.
- Se debería acotar en planos el ancho de las zonas de dominio público y afecciones de las carreteras, arroyos y anchura legal de vías pecuarias, etc. También se debería acotar de forma legible el ancho del nuevo viario propuesto.
- Se deberá completar la ordenanza de la zona de red viaria, haciéndose remisión 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 todo el documento a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, en especial en cuanto al régimen del suelo urbano no consolidado y del rústico. Además el suelo rústico, se ajustará a lo establecido en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para dicha clase de suelo.
- Se deberán redactar un estudio de la demanda hídrica prevista que se va a generar para el suelo de desarrollo y del aumento de aguas residuales, determinando si los sistemas de abastecimiento y depuración actuales y/o propuestos son suficientes, planteando, en su caso, las soluciones necesarias. Respecto a las zonas de suelo urbano no consolidado en unidades de actuación y de suelo urbanizable, que se pretenden desarrollar en torno a los arroyos, deberá presentarse un estudio hidrológico y de riesgos de avenidas con período de retorno de 500 años para determinar la franja de protección frente a las avenidas, en la que deberá prohibirse la edificación. También se realizará un estudio paisajístico, determinando la incidencia del crecimiento propuesto y se clasificarán convenientemente los terrenos de suelo rústico comprendidos por Espacios Naturales Protegidos, Zonas Sensibles y Hábitats, así como por infraestructuras (caminos, carreteras y líneas eléctricas y márgenes de protección) que se recogen en la Evaluación Ambiental Previa. El POM debe recoger, así mismo, las demás medidas vinculantes establecidas en el citado documento.
- Se justificará en la Memoria el cumplimiento del artículo 24.1.e de la LOTAU en cuanto a sistemas generales de comunicaciones, equipamiento y 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 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.
- Todos los Sistemas Generales y especialmente el de espacios libres deberán delimitarse en la documentación gráfica del POM.
- 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.
- 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 los Polígonos exteriores:
 - Se deberán aportar planos de información del estado actual de las diferentes áreas del suelo urbano dispersos en las que se reflejarán pormenorizadamente las parcelaciones, construcciones existentes, las alineaciones, redes de infraestructuras y zonas verdes o equipamientos a escala 1/2000.
 - Deberá especificarse respecto a los denominados en las NN.SS como Polígono 1, 2 y 3, el cumplimiento de artículo 2.3.6. de las Normas Subsidiarias vigentes en su apartado 2. Ordenanza de los Polígonos Exteriores, que dice: *“Las Entidades deberán ceder al Municipio una superficie correspondiente al 10% de suelo neto residencial, excepto si se sustituyera, previo convenio con el Ayuntamiento, dicha cesión en terreno por su equivalente compensación económica, a fin de que el Ayuntamiento adquiera suelo para destinarlo a usos de tipo recreativo, deportivo o de esparcimiento”*.
 - En su caso, se justificará el cumplimiento de la Ordenanza de los Polígonos Exteriores de las NN.SS vigentes, ya que no hay constancia de la redacción de los Proyectos de Urbanización ni de la constitución de la Entidad Urbanística de Colaboración del Polígono 2, la Encinilla. En cualquier caso, y ya que no se ha completado la urbanización, deben clasificarse como suelo urbano no consolidado, según establece el artículo 45 de la LOTAU, por lo que se deben incluir, en todo caso, en unidades de actuación, estando sujetas al régimen de actuaciones urbanizadoras descrito en el artículo 99 de la LOTAU.
 - En cuanto al sector definido en la Modificación Puntual de 1995, al no haberse desarrollado, la clasificación que le corresponde es la de suelo urbanizable, debiendo aplicarse las cesiones del artículo 31 y 68 de la LOTAU. Dicho sector se ha grafiado en algunos planos con trama de protección cultural B, en otros como SU-AIS-EXT y en el plano “Estado Actual del término municipal” se refleja sin ninguna edificación existente, por lo que se deberán aclarar dicho aspecto.
- En todas las fichas de los sectores y unidades de actuación se incluirá el frente mínimo y la definición de las diversas tramas que se han utilizado al graficar las dotaciones y los restantes suelos.
- En el suelo urbano, se diferenciará el no consolidado por la edificación de acuerdo con el artículo 45, especificándose 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 y establecer el procedimiento de cesión.

- 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 todo ello, deberá replantearse la clasificación del suelo, de manera que no queden espacios intersticiales a modo de islas de suelo rústico entre terrenos urbanos o urbanizables y se justifique la clasificación del Sector Exterior colindante con la N-V de 296 Has de superficie. Las clasificaciones del suelo urbanizable y rústico se ajustarán también a los artículos 46 y 47 de la LOTAU.
- Se indicará la localización y 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).
- Se debe indicar cómo se van a remediar los déficits de zonas verdes en el núcleo histórico y de equipamientos, que se reflejan en el punto 5.3 de la Memoria Informativa.
- Se debe revisar la densidad edificatoria propuesta en el sector S-1-2, puesto que es uno de los más alejados del núcleo urbano y es el que tiene una mayor densidad de viviendas (30 viv/ha).
- Existen varias zonas clasificadas como Suelo Urbanizable de uso Industrial, sin embargo no están incluidas en ningún sector, por lo que se deberán adscribir a alguno, especialmente la zona Industrial ubicada junto al cementerio. Así mismo, se indicarán las características de las industrias permitidas y, en su caso, las medidas correctoras que se deben tomar.
- 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, y justificando la clasificación del suelo rústico propuesta de acuerdo con el artículo 47 de la LOTAU.
- Se indicará la franja de protección de la N-V y de las carreteras comarcales y se clasificará como rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras,

debiéndose en su caso, modificar la delimitación de los sectores industriales que están lindando con dichas carreteras.

- Se incluirán fichas de los Polígonos exteriores.
- Las fichas urbanísticas de las unidades de actuación y de los sectores deben indicar el aprovechamiento objetivo (ya que la edificabilidad bruta indicada incluye toda superficie construida). Se indicará que las cesiones se realizarán de acuerdo con los art. 31 y 68 de la LOTAU, en suelo urbanizable y art. 31 y 69 en suelo urbano no consolidado. También se incluirá 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.
- 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 cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo. Se especificarán las condiciones del uso industrial cuando sea compatible con el residencial y si los retranqueos indicados afectan o no a todos los linderos. En cuanto a los sistemas generales, se indicarán todos los que estén adscritos a cada unidad de actuación o sector.
- En las fichas de las unidades de actuación y de los sectores afectados por las carreteras y por los arroyos se debería indicar tal circunstancia, excluyendo en todo caso la zona de dominio público de dichas áreas.
- Entre la UA-2 y la UA-3 existe una parcela calificada como suelo urbano consolidado, aún sin contar con todos los servicios, entre ellos el acceso rodado puesto que queda enclavada entre dichas unidades por lo que se deberá incluir en la UA-2, según el artículo 45 de la LOTAU.
- Se deberá definir qué clase de terrenos pertenecen a suelo no urbanizable especialmente protegido de protección cultural A y protección cultural B.
- Se debería indicar en las fichas si el viario grafiado y la situación de las dotaciones y zonas verdes son vinculantes. La UA-5 y el Sector S-AIS-6 indicarán las zonas afectadas por el Decreto 72/1999 de Sanidad Mortuoria.
- Se deberá regular mediante una Ordenanza el Sector Mixto SAU-AIS-IND o bien remitir a alguna del POM, indicando qué usos industriales son los compatibles.
- Según el punto 1.4 de la Normativa tienen carácter vinculante las Normas Urbanísticas y los Planos de Proyecto, por tanto la posible modificación posterior

de cualquier parámetro incluido en los mismos supondría una Modificación Puntual del P.O.M. Se debería revisar dicho punto, indicando específicamente qué elementos de la ordenación propuesta son vinculantes.

- 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.)**
- 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.
- En la ordenanza 2, Z.D. se especificará que se admitirá la vivienda únicamente cuando el dominio sea privado.
- En todas las ordenanzas donde se incluye, se eliminará la condición de realizar un PERI dependiendo de la superficie, puesto que el PERI es una figura de desarrollo urbanístico y el Estudio de Detalle no lo es, siendo únicamente el objeto de este último el ajuste de alineaciones, rasantes y volúmenes.

Observaciones específicas a los documentos de MEMORIA INFORMATIVA y MEMORIA JUSTIFICATIVA:

- 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, teniendo en cuenta las densidades establecidas y la previsión mínima de Sistemas Generales, está en consonancia con la demanda en dicho período de tiempo.
- En la Memoria Informativa, en el punto 5.2 Estructura Viaria se deberá indicar qué calle es la denominada “calle *****” en la que los accesos a las viviendas se producen a través de cuerpos irregulares de escaleras.
- En los diferentes puntos de la Memoria Informativa se hace referencia a números de fotografías que no se adjuntan, por lo que se deberá revisar todo el documento y corregirlo o completarlo con las fotografías que faltan.

- Se deberá ampliar la Memoria Informativa de las urbanizaciones denominadas en las NN.SS como Polígono 1, Polígono 2 y Polígono 3, con el número de parcelas, superficies, estado de conservación, infraestructuras realizadas y que faltan por realizar, densidades, accesos a las mismas, forma de ejecución y financiación de las urbanizaciones pendientes de ejecutar, así como la inclusión en unidades de actuación según la clasificación que corresponda de acuerdo con el artículo 45 de la LOTAU.
- En el punto 1.1.1 de la Memoria Justificativa se deberá modificar la frase “*por encargo del Ayuntamiento de Casar de Escalona*” por “*por encargo del Ayuntamiento de Otero*”. En el mismo punto, para evitar confusiones, se deberá modificar la frase “*protegiendo ambientalmente las superficies de la Cañada*” por “*protegiendo ambientalmente las superficies del Cordel*”.
- El punto 2.B.1.1. Clasificación del Suelo Urbano de la Memoria Justificativa se deberá ajustar a lo estipulado en el artículo 45 de la Ley 2/1998 y Ley 1/2003.
- Se corregirá el punto 2.B.1.2. Clasificación del Suelo Urbanizable de la Memoria Justificativa puesto que son 18 sectores y no 16 los que se clasifican en el POM.
- Se deberá corregir el punto 2.D. de la Memoria Justificativa puesto que dentro del mismo párrafo no coinciden las diferentes clasificaciones que se hacen en el suelo rústico.
- En el punto 2.E.A.1. se corregirá lo establecido para el suelo urbano no consolidado, puesto que no se entiende que en dicho suelo haya “3 sectores coincidentes con las unidades de actuación con más de 10.000 m2 como ámbito de los PERI”. Así mismo, en el punto 2.E.A.2. se corregirá lo establecido para el suelo urbanizable, puesto que el Sector S-1-3 es residencial, no es mixto. En ese mismo apartado, se corregirá la superficie del suelo urbanizable del término municipal, que es 429 Has y no 123 Has.
- Se corregirá el número de áreas de reparto que se establece en el punto 2.G.1. puesto que son 18 y no 17.

Observaciones específicas al documento de NORMAS URBANÍSTICAS:

- En el punto 1.0 se deberá añadir en la legislación de aplicación, la Orden 31-03-2003 Instrucciones Técnicas de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que han de cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Se modificará la nomenclatura de las distintas zonas de ordenación puesto que no coincide la nomenclatura de las Ordenanzas de aplicación en el documento escrito

con la utilizada en la documentación gráfica, así la Zona Dotacional en las Normas se indica como Z.D. sin embargo en los planos es SDOT-EQ.

- El punto 2.1.1 referente a los Planes Especiales se ajustará a lo establecido en el art. 29 de la LOTAU.
- El punto 2.1.2.d) se debe redactar de la siguiente manera: “Fijación de reservas de terrenos para otras dotaciones: en la proporción mínima de 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de edificación. En suelo industrial o terciario la reserva será como mínimo del 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes”. El punto 2.1.2.e) se debe redactar de la siguiente manera: “Emplazamientos reservados para aparcamientos: en zonas de uso global residencial 1 plaza/100 m² de techo residencial y en zonas de uso global no residencial 1 plaza/200 m² del techo potencialmente edificable del uso previsto”. Se aclarará el punto 2.1.2.f) en cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento de manera que no haya discordancias con el punto anterior.
- El punto 2.1.2 “Otros instrumentos” se denominará: 2.1.3 “Otros instrumentos”. Se hará referencia, además, a los artículos 28 y 39 de la LOTAU, en cuanto a los Estudios de Detalle.
- Se debe corregir la errata de la página 12 que hace referencia al art. 209 de la LOTAU. Así mismo, en el punto 2.3.2.a) debe decir “*Plan de Ordenación Municipal*” en lugar de “*Normas Subsidiarias*”. Además, el punto 2.3.2.a)1. se redactará de manera que se entienda.
- Se considera escaso el ancho de 6 m para viales que den acceso a menos de 10 viviendas, que se describe en el apartado 2.3.2.b.1, recomendándose 10 m para zonas residenciales y 18 para zonas industriales. Así mismo, no se deberían permitir fondos de saco hasta 100 m de longitud, recomendándose una longitud máxima de 50 m. En cualquier caso, se recomienda la remisión a las dimensiones mínimas que se deben establecer en la red viaria.
- En el punto 2.3.2.b.3 se debería indicar en qué casos la red de saneamiento debe ser unitaria o separativa, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la Evaluación Ambiental Previa.
- Se indicará en el punto 2.3.3.a. que la documentación de los Proyectos de Edificación debe incluir, además de la documentación ya enumerada, un Pliego de Condiciones y Estudio de Seguridad y Salud (o Estudio Básico de Seguridad y Salud)

- Se indicará en el apartado 2.3.2. Proyectos de Urbanización, que estos deben incluir una red de hidrantes cada 200 m según establece la NBE CPI-96 tanto en suelo urbano como urbanizable.
- Se indicará en el punto 2.4.1.3. que el procedimiento de concesión de licencias se ajustará a lo previsto en los artículos 166 a 171 de la LOTAU.
- En el punto 2.4.1.12 se debe eliminar el último párrafo y ajustar al art. 24.2.d de la LOTAU, estableciendo el régimen de las construcciones fuera de ordenación por total o parcial incompatibilidad con el Planeamiento. El punto 2.4.1.15. se debe ajustar en su contenido a lo dispuesto en el artículo 178 de la LOTAU.
- Se aclarará en el punto 2.4.1.20 que las pequeñas construcciones tales como los quioscos también necesitan proyecto de ejecución firmado por técnico competente para la concesión de licencia.
- Se indicará en el punto 2.4.1.22 que para la apertura de nuevas calles, que den como resultado parcelaciones, se procederá en conformidad con lo dispuesto en la LOTAU para las actuaciones urbanizadoras.
- La definición del suelo urbano se ajustará en el punto 3.1.1. a lo dispuesto en el artículo 45 de la LOTAU en cuanto a los distintos tipos de suelo urbano consolidado y no consolidado.
- En el apartado 3.1.2. Suelo Rústico, se modificará la denominación de Suelo Rústico no urbanizable protegido por Suelo Rústico no urbanizable de especial protección.
- En los puntos 3.2.3.3. y 3.2.3.7. se indicará que las buhardillas computarán a partir de una altura de 1,5 m. Las terrazas, balcones y porches computarán al 50% si están cubiertos.
- En el punto 3.2.5.2. se incluirá la anchura máxima de los cuerpos volados.
- En el punto 3.3.1.1, se indicará que toda actividad que se pretenda realizar en la zona de afección de la carretera, deberá tener la conformidad, mediante solicitud, del Organismo titular de la carretera y se actualizará la ley citada en dicho punto, donde dice Ley 9/1990 dirá Ley 7/2002 de 9 de Mayo de modificación de la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha.
- En el punto 3.3.1.2. Líneas de energía eléctrica, se añadirá que se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- En el punto 3.3.6. donde dice “*Se prohíbe el establecimiento de vaquerías,... dentro del núcleo urbano*” debe decir: “*Se prohíbe el establecimiento de vaquerías,... dentro del suelo urbano o urbanizable*”
- En el punto 3.3.13.10 referente a carteles y anuncios se hará referencia a lo establecido en el art. 55 de la LOTAU.
- El punto 3.3.14 debe completarse con el Catálogo de Edificios Protegidos y la Carta Arqueológica. Se revisará el apartado 2. Yacimientos Arqueológicos puesto que se incluyen 3 que no se corresponden con los incluidos en el Anexo de las Normas. Además, donde dice: “*Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico*” debe decir: “*Comisión Provincial de Patrimonio Histórico* “.
- En el punto 3.4.1 se debería hablar de calificación en lugar de clasificación, pues se trata de definir los distintos usos del suelo.
- El punto 3.4.2.1.2. hará referencia y se ajustará a lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha y se incluirá que todos los locales viveros han de ser locales exteriores.
- Se revisará la superficie destinada al área de oficinas y exposición en el uso industrial, pues en el punto 3.4.2.2.1 se indica que no sea superior al 15%, mientras que en Ordenanzas figura un límite de superficie del 20%.
- El uso característico indicado en las Condiciones de uso de la Ordenanza de la Zona Industrial no coincide con las tres tipologías definidas en el punto 3.4.2.2.2. Se revisarán ambos de manera que la información aportada no sea contradictoria.
- Se indicará en las Ordenanzas y en sus fichas que el suelo urbano no consolidado estará sujeto a las cesiones indicadas en el artículo 69 de la LOTAU. **En cuanto al procedimiento para concesión de licencias, se indicará la existencia de tres 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 remitidas a planeamiento de desarrollo 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.**
- Se deberá suprimir de la Ordenanza de Zona de Núcleo Histórico, la denominación de Suelo Urbano Consolidado, puesto que hay una Unidad de Actuación que tiene esa Ordenanza y no es por tanto, suelo urbano consolidado. Así mismo, la gestión y la ejecución indicadas en la Ordenanza se ajustará a lo establecido en la LOTAU.

- El punto 4.1.1. se debe ajustar al art. 45 de la LOTAU en cuanto a la clasificación del suelo urbano, y en particular, en lo referente a las distintas categorías de suelo urbano no consolidado. El punto 4.1.2 recogerá todas las fórmulas para la gestión y ejecución del suelo urbano establecidas en el citado art. 45. En el punto 4.1.2.a se eliminará la frase: “*En cualquiera de las zonas o polígonos de suelo urbano, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones, condiciones de diseño de la tipología y retranqueos, a través de un Estudio de Detalle de alineaciones exteriores, en el ámbito determinado por el Ayuntamiento*”, pues los Estudios de Detalle no tienen por objeto el desarrollo o la modificación de la ordenación establecida en el POM, debiendo realizarse, en su caso, un Programa de Actuación Urbanizadora.
- En el punto 4.1.2.b. donde dice: “...*parcelación...*”, debe decir: “...*reparcelación...*” Además, existe una errata de redacción en el mismo párrafo que debe ser subsanada.
- En el punto 4.1.3.a. se modificará la denominación de “zonas de Casco Antiguo y de Ensanche” por las realmente existentes en el término municipal.
- En cuanto a la conservación de la urbanización que se describe en el punto 4.1.3.c, se indicará que se estará a lo dispuesto en el art. 135 de la LOTAU.
- Se indicará en el punto 4.2.1.c. que las actuales alineaciones indicadas en el POM, no podrán ser modificadas simplemente a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, ya que la modificación del viario se debe realizar a través de la figura correspondiente de planeamiento, según la LOTAU.
- Se recomienda que el ancho mínimo de viales que se indica en el punto 4.2.1.d. se remita a la ordenanza de red viaria. En el punto e) se debe indicar que los Proyectos de Urbanización deben incluir la señalización viaria, el mobiliario urbano y la jardinería y cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha, la NBE CPI-96 y cualquier otra normativa de obligado cumplimiento.
- El punto 4.2.1.h. se ajustará de forma que la cesión de suelo para creación de nuevos viales se realice siempre que den lugar a parcelaciones, dentro del régimen de actuaciones urbanizadoras.
- En el punto 4.2.3.f. se indicará que los Proyectos de Urbanización para zonas verdes incluir una red de riego.
- Se eliminará en las distintas Ordenanzas y en sus fichas el párrafo referente a los Estudios de Detalle, pues los mismos no tienen por objeto el desarrollo o la

modificación de la ordenación establecida en el POM, debiendo realizarse, en su caso, un Programa de Actuación Urbanizadora.

- En la Ordenanza de Núcleo Histórico, se especificará que en los terrenos actualmente edificados con un uso diferente al que permite el planeamiento, o con un aprovechamiento inferior, teniendo en cuenta que se permiten 3 plantas, 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. Así mismo, en la ficha de la Ordenanza, en el apartado “Condiciones de desarrollo y gestión” se indicará que se deberá redactar un PAU con una Plan Especial de Reforma Interior dentro de su alternativa técnica, si se pretende la modificación de la ordenación o apertura de calles.
- En el punto 4.2.8. la Ordenanza de aplicación se nombrará como 8-AIS-PAR-EXT para distinguirse de la Ordenanza 6-AIS-PAR del punto 4.2.6.
- Las Ordenanzas deben indicar en su ficha el frente mínimo de parcela y los retranqueos en todas sus categorías.
- En la Ordenanza de la Zona de Núcleo Histórico se debería reconsiderar la ocupación del 100% de la planta baja en usos no residenciales por parecer excesiva, teniendo en cuenta que se admiten 3 alturas y según el art. 31 de la LOTAU, no se puede sobrepasar la edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en cada zona de ordenación.
- Las condiciones de desarrollo, gestión y ejecución para actuaciones Unidades de Actuación y sectores urbanizables se realizarán siempre por medio de un Programa de Actuación Urbanizadora, que incluya un PERI en suelo urbano o un Plan Parcial en suelo urbanizable o según la ordenación detallada incluida en el POM, por lo que se modificará el punto referente a desarrollo y gestión de las diferentes ordenanzas.
- Se indicará una parcela mínima para ordenaciones de conjunto que propongan la agrupación de viviendas en las distintas ordenanzas.
- El punto 5.2.3.A.2. hará referencia a la Ley 9/2003 de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha.
- El punto 6.2.1.5. Conservación de la Urbanización, se redactará de nuevo, de manera que refleje lo dispuesto en el artículo 135 de la LOTAU, aclarando que la conservación de las obras de Urbanización, salvo los casos dispuestos en el citado artículo, incumbe a la Administración actuante.

- En el punto 6.2.1.7 se modificará el ancho de los viales de acuerdo con el apartado 2.3.2.b.1 una vez corregido este.
- En el suelo urbanizable (6.2.1.2), las cesiones serán las indicadas en el artículo 68 de la LOTAU, cumpliendo los estándares de calidad urbana descritos en el art. 31 de la citada ley. Se redactará correctamente lo referente a las cesiones de zonas verdes y aparcamientos. Se eliminará la frase: “*Esta superficie la puede reutilizar el Ayuntamiento para compensar el aprovechamiento no materializable*”. Se hará referencia a la cesión de suelo para los sistemas generales adscritos a dichos sectores.
- Las fichas de las ordenanzas industriales de suelo urbanizable indicarán la obligatoriedad de prever un sistema de depuración previo a los vertidos de las industrias a la red municipal. Se indicará también el carácter indicativo o vinculante de las zonas verdes grafiadas.
- Las normas particulares para el suelo rústico se ajustarán a lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento (Orden de 31-03-2003) para dicha clase de suelo y a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU.
- Se aclarará cuál es el ancho legal del Cordel de Extremadura y se corregirán los documentos para que no existan discrepancias.
- Se corregirán todos los errores de ortografía del documento completo.

7.- **LAYOS. EXPT. 32/03 PL. MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR MIXTO RESIDENCIAL “CAMPO DE GOLF”, PROMOVIDO POR L.C. RES, S.A.**

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 el artículo 38, 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 el reajuste de la ordenación del Sector, debido a que a medida que avanzan las obras se aprecian determinadas circunstancias que aconsejan ciertos cambios, sin alterar en modo alguno el concepto y los parámetros básicos de la operación.

A la vista del expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda, en virtud del artículo 38.2 LOTAU, emitir

INFORME VINCULANTE DESFAVORABLE,

en base a las siguientes observaciones:

1. En cuanto a la vía de enlace con el núcleo urbano, deberá quedar expresamente incluida en el documento de modificación del PAU y del Plan Parcial la ejecución de la urbanización del Camino de Pescadores desde su encuentro con la prolongación de la calle Rascón hasta el centro urbano, por un ancho que no podrá ser inferior al de la vía suprimida.
2. En cuanto a la afección del Olivar Viejo, se ha comprobado con la documentación gráfica obrante en el expediente y en el SIG Oleícola Español del Ministerio de Agricultura, que el límite del Olivar Viejo está claramente definido por un camino, y que los olivos llegan al borde mismo del camino.

Sobre parte de la superficie de este camino, representado en los diferentes planos de zonificación aprobados, se proyecta la calle Rascón, continuándose inmediatamente el Olivar Viejo, por lo que las parcelas proyectadas afectan directamente a la superficie ocupada por olivos y por lo tanto perteneciente al Olivar Viejo.

Por otro lado, se amplía la superficie numéricamente respecto de la primera propuesta de modificación en 4.474,34 m², si bien la delimitación en planos es la misma.

Por consiguiente, se reitera el acuerdo de esta Comisión en su sesión de 25 de Septiembre de 2003, debiéndose eliminar las 16 parcelas propuestas, y respetarse íntegramente la delimitación, superficie y vegetación del Olivar.

3. Remitir el expediente a la Consejería de Medio Ambiente denunciando la posible eliminación de olivos ya que, tal y como se desprende de la información obtenida y de la última documentación presentada, escrito y plano topográfico, la línea de olivos actual no es la que existía durante la tramitación de la Declaración de Impacto Ambiental, por lo que se habría producido un incumplimiento de la misma, en la que se indicaba expresamente: “Se mantendrá, sin alteración alguna, las áreas ocupadas por olivos.”
4. La justificación de la ampliación de la superficie del Sector es la medición detallada realizada, si bien, del primer plano de zonificación aportado en la modificación al segundo presentado para nuevo informe, existe un reajuste de superficies, debido a la ampliación del Olivar Viejo “según medición topográfica”, que no se justifica ni corresponde con los cambios producidos.

8.- **ORGAZ. EXPT. 131/03 PL. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UA-3.2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE ORGAZ.**

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., de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero; 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 legalizar la situación de parte de la unidad, que se divide en UA-3.2.a, objeto del PERI, y UA-3.2.b, ya que se produjo una revisión de oficio de un Estudio de Detalle aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 20 de septiembre de 1996 y promovido por Herederos de Antonio Reus C.B., tras resolución del Consejo Consultivo de 28 de noviembre de 2002, que informa favorablemente la revisión del E.D. y desfavorablemente la del Proyecto de Urbanización, Parcelación y Compensación.

En su virtud, y de conformidad con lo anteriormente expuesto, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda emitir informe favorable respecto al PERI, si bien:

- El Ayuntamiento, una vez aprobado el expediente deberá remitirlo a esta Delegación debidamente diligenciado, ya que conlleva documentación refundida de Modificación de NN.SS.
- Se deberá tramitar la modificación del Proyecto de Parcelación si con el PERI se modifican las condiciones de alguna de las parcelas resultantes.
- Se recuerda al Ayuntamiento de Orgaz, que en el caso de pago en metálico del 10% de aprovechamiento, se deberá estar a lo estipulado en los artículos 11.4 y 12 de la LOTAU.

9.- **BARCIENCE. EXPTE. 102/03 PL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 9-B DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BARCIENCE. PROMOVIDO POR URTAJO, S.A.**

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 la descripción de las obras de urbanización al nivel de anteproyecto para la ejecución del Sector 9-B.

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

- Se debería haber publicado anuncio de información pública en el periódico de mayor difusión para cumplir con lo estipulado en el artículo 120 de la LOTAU.
- Se deberá completar el Proyecto de Urbanización, tanto la documentación gráfica como el presupuesto de las obras, incluyendo la red de baja tensión, red de media tensión, alumbrado público, instalación de gas y red de telefonía independientemente de que estos capítulos sean objeto de proyectos específicos. Así mismo, se deberá incluir el capítulo relativo al Estudio de Seguridad y Salud.

10- ILLESCAS. EXPT. 20/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL, MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS, ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN Y ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA DENOMINADA AREA DE REPARTO SECTOR ALAMEDA DEL SEÑORÍO CLASIFICADO COMO SUELO RÚSTICO DE RESERVA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ILLESCAS. PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES VILLAREJO, 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, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, 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 denominándolo “Alameda del Señorío” y organizar la actividad de desarrollo del nuevo sector, clasificado

como suelo rústico de reserva por las NN.SS de Illescas, aprobadas definitivamente el 6.Abril.1998.

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, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, 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 deberán ejecutar completas todas las rotondas para resolver la circulación, independientemente de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de los terrenos colindantes.
- En la Ordenanza Residencial de aplicación en el Sector, se deberían establecer los retranqueos que deben guardar las edificaciones.
- Se dotará de alumbrado público a las zonas verdes. Así mismo, se dotará de red de hidrantes a todo el sector para cumplir con lo dispuesto en la NBE CPI-96.
- Se deberá indicar el punto de conexión a la red de energía eléctrica existente, a la red de abastecimiento de agua municipal y a la red de telefonía.
- En el Proyecto de Urbanización se incluirá tanto en el presupuesto de las obras de urbanización como gráficamente el mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas, el ajardinamiento y la señalización viaria.
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha en cuanto a la formación de vados junto a pasos de peatones.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Se deberá obtener el informe favorable 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.
- Se deberá completar el Programa de Actuación urbanizadora según lo indicado en la Evaluación Ambiental Previa de la Consejería de Medio Ambiente y en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo: anexos técnicos, concesiones administrativas, entre otras.

- En el convenio urbanístico se deberán incluir las condiciones de garantía a las que hace referencia la LOTAU, para simultanear las obras de edificación y urbanización.
- Se deberá completar la proposición jurídico económica con los gastos a los que se refiere el artículo 115 de la LOTAU.
- Para cumplir con lo dispuesto en el Informe de la Dirección General del Agua, se deberá incluir en el Convenio Urbanístico y en el Proyecto de Reparcelación la obligatoriedad de sufragar el coste del suplemento de infraestructuras públicas necesarias repercutiéndolo en los propietarios de los terrenos, según la proposición jurídico económica. Así mismo, se incluirá la condición de no entregar las viviendas hasta el año 2007, fecha en la que se prevé terminar la construcción de las infraestructuras y en la que se podría disponer del abastecimiento.
- 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 valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico. En cualquier caso, se deberá indicar la superficie de cesión por este concepto.
- 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.

11.- YUNCOS. EXPTE. 71/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 8 DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DEFINIDO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE YUNCOS. PROMOVIDO POR HILARIO RICO METELLANO, S.A. (HIRIMA, 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, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de desarrollo del Sector 8 de suelo urbanizable residencial definido en las NN.SS de Yuncos, aprobadas definitivamente el 22 de abril de 1996.

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

INFORME

En referencia a la Alternativa Técnica:

- Según los planos de las NN.SS, parte del trazado del Camino de Yeles, se urbanizaba convirtiéndose en prolongación de la Calle Cervantes, proveniente del Sector 6, sin embargo en el PAU se ha suprimido dicho Camino, por lo que deberá justificarse la eliminación del mismo.
- Se deberá delimitar adecuadamente en los planos de ordenación del Programa de Actuación Urbanizadora, la franja de protección de gas que abarca 5 m desde el eje y la cuál es inedificable.
- Se dotarán de acometida a la red de saneamiento y demás infraestructuras a todas las zonas verdes.
- Se deberán urbanizar completas las calzadas de los viales ubicados en los bordes del Sector, independientemente de los límites del mismo y de los acuerdos con los que se llegue con los propietarios de los terrenos colindantes.
- Para cumplir con el artículo 111 de la LOTAU, se deberá incluir en el presupuesto total de las obras de urbanización, los gastos del estudio de seguridad y salud y el coste de las obras de la red de energía eléctrica, independientemente de que esta sea objeto de proyecto independiente.
- Así mismo, deberá incluirse en el presupuesto de las obras de urbanización los gastos de las obras de amueblamiento urbano y ajardinamiento de parques, jardines y vías públicas para cumplir con lo dispuesto en el artículo 115 de la LOTAU.

- Los sumideros debería proyectarse a una distancia máxima de 50 m, según la NTE de Instalaciones de Alcantarillado, ISA-13.
- Los apoyos de la línea eléctrica aérea que cruza el sector y que van a enterrar deberán ubicarse en parcelas destinadas a ese efecto, evitando así, generar obstáculo alguno en las aceras y servidumbres innecesarias en las parcelas residenciales y de cesión existentes.
- Se aclarará el número de centros de transformación que se van a ubicar, puesto que hay falta de concordancia en los documentos.
- Se justificará la ubicación de 507 plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, teniendo en cuenta que el número de parcelas proyectadas va a ser 385. En todo caso, se deberán aumentar en el viario las plazas de aparcamiento, teniendo en cuenta el espacio destinado a las entradas de parcelas y el artículo 31.d de la LOTAU.
- Se eliminará de la memoria del Plan Parcial lo indicado en cuanto a que el Sistema de Actuación será el de Compensación, debiéndose ajustarse a lo indicado en la LOTAU.
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento y la formación de vados junto a pasos de peatones. Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano, cumplirá lo especificado en el Anexo 1 de dicho Código de Accesibilidad.

En referencia al Expediente Administrativo:

- Se deberá indicar de qué forma se va a realizar la cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento, teniendo en cuenta, que si realiza en metálico se deberá aportar tasación realizada por los servicios municipales como anexo al Convenio, para cumplir con el artículo 11.4 de la LOTAU.

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

12.- CARRANQUE. EXPT. 080/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON ESTUDIO DE DETALLE, PROYECTO DE

URBANIZACION Y PROYECTO DE REPARCELACION DE LA PARCELA 45 DEL POLIGONO 7, RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR INVERSIONES PÉREZ Y MONTERO, 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, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, 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 de la Unidad de Actuación definida por la parcela 45, polígono 7, que está calificada en las NN.SS. de Carranque como Suelo urbano, ordenanza 2 (residencial unifamiliar), grado 2.

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 referido artículo 122.1 se dé traslado del informe.

INFORME

OBSERVACIONES:

- Se recalculará la cesión con destino a zonas verdes que deberá ser como mínimo el 10% de la superficie total ordenada sin descontar el viario.
- Se determinarán las plazas de aparcamiento tanto en superficie como dentro de las parcelas (se debería incluir en ordenanzas la obligatoriedad de como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de parcela) para cumplir con lo determinado en el art.31 de la LOTAU y 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- Para el cumplimiento de la Ley y el Código de Accesibilidad, el ancho mínimo de las aceras será de 1,50 m.
- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene diámetro y capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo para la Unidad, va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de media tensión y el servicio de la potencia requerida para la actuación.
- Según el artículo 11.4 de la LOTAU, en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por

compensación económica, se debe incluir tasación realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico.

- Se deberán incluir las penalizaciones en la formalización del Convenio y los gastos de conservación en la Proposición Jurídico-Económica.

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

13.- OLIAS DEL REY. EXPT. 090/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR S-26, RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR URBANIZADORA CONSTRUCTORA SANTA OLALLA, 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, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, 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 tiene por objeto determinar y organizar la actividad de ejecución del sector S-26 de las NN.SS. de Olías del Rey, fijando la forma de gestión y las condiciones 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, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, se dé traslado del informe vinculante de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38.2 y 39.7.b) de la LOTAU.

INFORME VINCULANTE

OBSERVACIONES:

En cuanto a la alternativa técnica:

- La delimitación norte del sector se realizará por el eje del camino de Mateas, debiéndose respetar el ancho de 12 m. del mismo establecido en las NN.SS., ya que

en ningún caso se justifica la disminución del mismo, ni la inclusión en el S-17 de mayor superficie de vial.

- En todo caso, se deberá respetar la superficie para la vía de servicio, Sistema General previsto en las NN.SS., con calificación de red viaria, debiéndose modificar la zona verde propuesta.
- Se deberán realizar las obras exteriores completas, tanto de los viales (Rotonda y la calle Barranco hasta su conexiones con viales existentes) como de las instalaciones, sin perjuicio de la repercusión de los costes a los propietarios afectados.
- Por modificar el viario estructurante propuesto en el planeamiento municipal se presentarán los planos refundidos de las NN.SS. donde se reflejen estas nuevas disposiciones según el artículo 39.9 de la LOTAU.
- Se justificará la calificación de la parcela 55-ZF
- En estas calles interiores, perpendiculares a la calle 5 y que dan acceso a parcelas, se deberá solucionar el giro de vehículos al final de las mismas mientras no se desarrolle el sector colindante.
- Se modificará en el plano 4, la sección tipo de los viales en la que figura aceras de 1,20 m en vez de 1,50 m. Así mismo se incluirá la señalización viaria tanto horizontal como vertical.
- Se deberán garantizar, mediante convenio con el Agente Urbanizador de los sectores 2 y 3, la realización de las acometidas de las redes de saneamiento y telefonía a las de estos sectores.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- En la proposición jurídico-económica se incluirán los gastos totales de la urbanización según el artículo 115 de la LOTAU.
- En el convenio urbanístico se deberá incluir un aval por el 7% del coste de la urbanización y por el 100% de los Sistemas Generales adscritos al sector según establecen las NN.SS., así como penalizaciones, según el artículo 110 de la LOTAU. Además, 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, según el artículo 11.4) de la LOTAU.

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

14.- ILLESCAS. EXPTE. 110/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SAU-1 CLASIFICADO COMO SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL,

DEFINIDO EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ILLESCAS. PROMOVIDO POR PECSA GESTION INMOBILIARIA, 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, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de desarrollo del SAU-1, clasificado como sector de suelo urbanizable residencial de las Normas Subsidiarias de Illescas, cuya revisión se aprobó definitivamente por la C.P.U. el 28 de abril de 1.998.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, 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 regularizará la delimitación del sector en su límite sur, completándose la acera en toda la zona verde y se especificará la calificación del terreno al este del Camino de Cubas.
- Se deberán incluir los terrenos en los que se ubican las industrias que se han excluido de la delimitación del sector fijada por las NN.SS., las cuáles quedarán en situación de fuera de ordenación. En caso de que finalmente se excluyan del ámbito del sector, se justificará el cumplimiento de los artículos 39.7 y 45 de la LOTAU. Se aportará copia de las licencias tanto de las edificaciones como de las infraestructuras existentes que le confieren la condición de solares (así se indica en el PAU), se indicará la compatibilidad de dichas industrias con el resto de los terrenos circundantes residenciales, se especificará las cesiones que han realizado y

se solicitará informe a la Comisión Regional de Urbanismo, para proceder, en su caso, a la legalización de las mismas.

- La cesión de zonas verdes deberá ajustarse a lo estipulado en el artículo 31 de la LOTAU.
- En el Plan Parcial se especificará que se ejecutarán las calzadas completas de los viales comunes con terrenos exteriores, sin perjuicio de la repercusión de los costes a los propietarios afectados.
- Se deberá indicar en la memoria del Proyecto de Urbanización de qué tipo es la red de saneamiento, si es unitaria o separativa para aguas pluviales y residuales.
- Se dotará de abastecimiento de agua a la parcela de zonas verdes.
- En su caso, se aportarán planos y documentación refundida de las NN.SS donde se refleje la nueva delimitación del Sector SAU-1, según el artículo 39.9 de la LOTAU.
- Se deberá modificar la Calle G para cumplir con lo dispuesto en las NN.SS en lo referente a que los fondos de saco tendrán un diámetro mínimo de 15 m.
- Se deberán adjuntar el Proyecto de Energía Eléctrica y el de Alumbrado Público al que hace referencia la memoria del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización. Así mismo, en el Presupuesto de las Obras de Urbanización se deberán incluir ambos capítulos con sus respectivos costes, aunque sean objeto de proyectos independientes.
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento.

En referencia al Expediente Administrativo y de Gestión:

- Se deberá obtener informe favorable de RENFE respecto al paso a nivel, autorización para construir en la zona de afección de la vía ferroviaria y se deberá ajustar el PAU a lo indicado en el primer informe de dicho organismo, en lo referente a marcar en los planos del PAU las zonas de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección.
- Se deberá obtener informe favorable del organismo titular de la Carretera a Ugena.
- Se modificará el presupuesto de la Proposición Jurídico Económica incluyendo los gastos de la red de energía eléctrica y de alumbrado público.

- Para cumplir con lo estipulado en el artículo 110.4.3. en la proposición jurídico económica se deberán incluir las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.
- Para simultanear las obras de urbanización y edificación como se indica en la Propuesta de Convenio, se incluirán las condiciones establecidas en el artículo 102.3 de la LOTAU. Así mismo, en la formalización del Convenio se incluirá el compromiso de participar en la ejecución del PEI y de los proyectos que se redacten.
- Según el artículo 11.4 de la LOTAU, en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir tasación realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico.
- Se debería condicionar la recepción final de las obras de urbanización a la ejecución y recepción de las correspondientes al Plan Especial de Infraestructuras que se prevé realizar para resolver el abastecimiento de agua y la red de saneamiento.

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.- YUNCLER. EXPT. 113/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR LAS LUNAS (U.R.I. 11), DE USO INDUSTRIAL. PROMOVIDO POR “A.I.U. LAS LUNAS SECTOR URI 11”.

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, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de ejecución del sector U.R.I. 11 de suelo urbanizable industrial (actualmente rústico), del Plan de Ordenación Municipal de Yuncler (todavía no aprobado definitivamente), mediante la Modificación

Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias de Yuncler, cuya revisión fue aprobada definitivamente con fecha 11 de mayo de 1993.

En su virtud, y de conformidad con lo antecedente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, acuerda que en cumplimiento del artículo 122.1 de la Ley 2/1998, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, 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 deberá aportar informe favorable del organismo titular de la carretera TO-4512-V, respecto del acceso propuesto al sector.
- Según el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 02-04-2003 y la Declaración de Impacto Ambiental, debido a la situación de un arroyo en el interior del sector propuesto, se debe presentar un estudio de máximas avenidas para un período de retorno de 500 años, previamente a la aprobación del PAU. Además, el Plan Parcial debe reflejar gráficamente las líneas de afección del arroyo (dominio público y policía), así como la línea de máximas avenidas, en el interior de la cual no podrá realizarse construcción, vial o infraestructura alguna. El suelo destinado a la construcción de la nueva depuradora no podrá situarse, en su caso, en zona inundable del cauce.
- Se deberán cumplir las condiciones previas a la autorización del PAU que se indican en la declaración de impacto ambiental, a la que se somete por constituir un proyecto incluido en el Anejo 2 (apartado 9.a) de la citada ley, que regula dicho procedimiento.
- Según informe emitido por RENFE con fecha 27-03-2003, se deben indicar las líneas de afección del ferrocarril, y especificar en el Plan Parcial los usos permitidos en las zonas de protección afectadas. Además, se indicarán las medidas correctoras del impacto del ferrocarril en el sector, y se incluirá en presupuesto el cerramiento de la vía férrea.
- Se incluirán las observaciones del informe de la Dirección general de Bienes y Actividades Culturales (15-05-2003) donde se indica la necesidad de control y supervisión arqueológica de los movimientos de terrenos, mediante autorización previa.

- La edificabilidad bruta, la altura de las edificaciones y la delimitación del sector deberán ajustarse al POM en tramitación.
- Se debería revisar el límite del término municipal en la zona sureste, en contestación al escrito del Ayuntamiento de Villaluenga, de manera que no se invada el término municipal de éste último municipio.
- La superficie de dominio público del arroyo (6.316 m²) se debe descontar del total de la superficie del sector a todos los efectos, por ser suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental.
- En el Proyecto de Urbanización se deberá prever en un plano de Pavimentación y en presupuesto todos los elementos necesarios para cumplir lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla - La Mancha, y en el artículo 11 y sucesivos del Decreto 158/1.997 del Código de Accesibilidad de Castilla – La Mancha. Se representarán gráficamente las plazas de aparcamiento reservadas para personas con discapacidad. Además se incluirá la señalización viaria tanto horizontal como vertical en planos y presupuesto.
- Se dispondrán los hidrantes contra incendios de manera que estén separados una distancia máxima de 200m entre sí, según establece la NBE-CPI 96.
- El ancho de viario debería ser 18 m mínimo para sectores industriales, considerándose escasos 7m de carriles de circulación para el tráfico que se prevé. Se debe redactar Proyecto para la ejecución del puente necesario para cruzar el arroyo, incluyéndose en el presupuesto de las obras de urbanización del PAU.
- Se especificará el punto de conexión de las redes de agua, energía eléctrica y telefonía. Así mismo, se deberán realizar las obras exteriores completas, tanto de los viales como de las instalaciones e incluirlas en presupuesto. En concreto se debe urbanizar el ancho completo de la calzada del Camino de Cobeja 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 dotará de red de riego y alumbrado público a las parcelas destinadas a zonas verdes. En el Proyecto de Urbanización se reflejará gráficamente el mobiliario urbano y la jardinería.
- 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 justificará gráficamente la reserva de aparcamientos que establece el artículo 31.d, teniendo en cuenta que el acceso a las parcelas no puede ser ocupado por plazas de aparcamiento, y la capacidad real de la zona de retranqueo de 3 m en el interior de las parcelas, en las que se preverán los aparcamientos interiores.
- La ordenanza del Plan Parcial debería indicar los retranqueos laterales y de fondo de las edificaciones industriales.
- La admisión de una vivienda por industria debe ajustarse a lo establecido al efecto en el POM, no pudiéndose superar 1 vivienda por cada 2000 m² de industria.
- Se deberá marcar en planos la conducción de gas existente, así como en el proyecto de reparcelación.

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Al encontrarse el Plan de Ordenación Municipal en tramitación para aprobación definitiva y estar el suelo clasificado en las NN.SS. vigentes como no urbanizable, esta Comisión Provincial de Urbanismo entiende que no se debería aprobar ni adjudicar el PAU hasta que no concluya la citada tramitación del POM.
- En su caso, deberá certificarse por el Ayuntamiento que no se han presentado otras alternativas técnicas en competencia durante el trámite de información pública. Además, se aportarán las contestaciones a todas las alegaciones presentadas.
- En la formalización del convenio, entre los compromisos del urbanizador se deberían incluir cuáles son las cesiones a realizar al Ayuntamiento y en qué parcelas se van a materializar.
- Se deberán garantizar el 100% de las obras exteriores y Sistemas Generales del sector.
- 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.
- Se debe obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, para realizar los vertidos del sector al arroyo, así como para cualquier actuación a realizar en sus zonas de influencia.
- En todo caso, deberá redactarse un proyecto de reparcelación, no de parcelación.

- 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.

16.- MALPICA DE TAJO. EXPT. 142/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR-1.1 RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR “COOPERATIVA DE VIVIENDAS MALPICA DE TAJO, S.C.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, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, ha sido remitido a esta Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y emisión de informe técnico sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.

Segundo: Que el objeto del expediente es organizar la actividad de ejecución del Sector 1.1 de suelo urbanizable de uso residencial de las Normas subsidiarias, cuyo Plan Parcial se aprobó por el pleno del Ayuntamiento el 13 de marzo de 2003.

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 referido artículo 122.1 se dé traslado del informe.

INFORME

OBSERVACIONES:

- Se deberá especificar la obligación de realizar la totalidad de la calle B perpendicular a la carretera y en contacto con el resto del sector.
- Se planteará un fondo de saco en las calles A y B que permita el cambio de sentido, con un diámetro mínimo de 15 m.
- Según el artículo 76.4 de la LOTAU:

Los patrimonios públicos de suelo constituirán el medio principal para el desarrollo del servicio público de intervención en el mercado de suelo y de la política de vivienda.

Las Administraciones titulares podrán gestionar dicho servicio en cualesquiera de las formas permitidas por su legislación reguladora Y LA DE LA CONTRATACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

Por otro lado el artículo 79 de la LOTAU, establece en su punto 2 que los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

- a) Enajenados mediante concurso
- b) Cedidos gratuitamente o por precio fijado para el fomento de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro mediante concurso.

Cuando los procedimientos a los que se refiere la letra a) o los concursos previstos en la letra b) queden desiertos, la Administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.

Por consiguiente la gestión de los patrimonios públicos del suelo se debe ajustar, además de a las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, a **la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas**, y la enajenación o cesión, a ésta y a los procedimientos descritos en el artículo 79 de la LOTAU.

CONCLUSIÓN

Debido a lo anteriormente expuesto y a que no se ha realizado ningún procedimiento sujeto a la legislación de contratación de las Administraciones públicas para la adjudicación del desarrollo del Sector, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **informar desfavorablemente** en cuanto a la gestión del expediente tramitado.

17.- FUENSALIDA. SOLICITUD DE INFORME POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO SOBRE LA VIABILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA NAVE INDUSTRIAL DE 1.000 M² EN UNA PARCELA AFECTADA POR EL SECTOR URBANIZABLE SO7.S A SOLICITUD DE D. JOSÉ LUIS FÉLIX LORENZO.

- Que con fecha de 4 de noviembre de 2003 el Ayuntamiento solicita informe según el artículo 172 de la LOTAU, de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la viabilidad para la construcción de una nave industrial de 1.000 m² en una parcela afectada por el sector urbanizable SO7.S a solicitud de D. José Luis Félix Lorenzo.
- Según el artículo 67 de la LOTAU, en el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente PAU, sólo podrán autorizarse las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales y, las obras **provisionales** respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.
- Según el artículo 99.2 de la LOTAU, las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última.
- Según el artículo 172.1 de la LOTAU, cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos u **obras justificadas de carácter desmontable**, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.

Por todo lo expuesto y a la vista del expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de sus miembros asistentes, informar desfavorablemente la solicitud, al no cumplir la obra pretendida los requisitos de provisionalidad o carácter desmontable, y notificar al Ayuntamiento de Fuensalida que para solicitudes similares se requerirán informes técnico y jurídico municipales de adecuación a la LOTAU.

18. CARRANQUE. DECLARACIÓN DE CADUCIDAD DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE LA JUNTA RECTORA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “COTO DEL ZAGAL”.

Vista la documentación remitida, se comprueba que ésta no se ajusta a lo dispuesto en los artículos 24 y ss.; 67 al 70 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística, al no haber presentado el Ayuntamiento la documentación requerida y habiendo transcurrido más de tres meses desde la notificación del último escrito, con núm. de registro de salida 15566 y debidamente entregado, según consta en el acuse de recibo, con fecha 13 de agosto de 2003; y no habiendo recibido en esta Delegación Provincial contestación al mismo, la Comisión

Provincial de Urbanismo acuerda, por unanimidad de los miembros asistentes, que se proceda al archivo de las actuaciones, en virtud de lo establecido en el artículo 92 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que regula los requisitos y efectos de la caducidad de expedientes.

19. **PEPINO.** INSCRIPCIÓN DE DOS CAMBIOS DE LA COMISIÓN DELEGADA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “EL GRAN CHAPARRAL , 2ª FASE, 1ª ETAPA”.

Vista la documentación contenida en el expediente así como el informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda proceder a la inscripción de los dos cambios de la **Comisión Delegada** de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “**EL GRAN CHAPARRAL , 2ª FASE, 1ª ETAPA**”, en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Toledo.

Igualmente le comunico que los datos registrales son:

Libro nº: 3
Asiento nº: 34
Folio nº: 34

20. **SAN ROMÁN DE LOS MONTES.** INSCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE SERRANILLOS PLAYA”.

Vista la documentación contenida en el expediente así como el informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda proceder a la inscripción del cambio de la **modificación de los Estatutos** de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE SERRANILLOS PLAYA**”, en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Toledo.

Igualmente le comunico que los datos registrales son:

Libro nº: 3
Asiento nº: 35
Folio nº: 35

21. **UGENA.** INSCRIPCIÓN DEL CAMBIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “TORREJONCILLO DE LOS HIGOS”.

Vista la documentación contenida en el expediente así como el informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda proceder a la inscripción del cambio de la **Junta de Gobierno** de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación “**TORREJONCILLO DE LOS HIGOS**”, en el Libro de Registro de Entidades Urbanísticas de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Toledo.

Igualmente le comunico que los datos registrales son:

Libro nº: 3
Asiento nº: 36
Folio nº: 36

22.- **NAMBROCA.** EXPTE. 131/03 SNU. PLANTA DE FABRICACIÓN DE HORMIGÓN. PROMOVIDO POR HORMIGONES GICASA, 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.
- 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 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 legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico y 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.
- **Hormigones Gicasa, S.L.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 46 m², destinados a **Planta de fabricación de hormigón**, en la finca de 25668 m², localizada en **NAMBROCA**, Parcela 45, Polígono 5, cerro Granados.

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.

Según el artículo 64.1.2 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, y de acuerdo con las propuestas de replantación y restauración presentadas:

- La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación para preservar los valores naturales agrarios de éstos y de su entorno no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca.
- Al término de la actividad desarrollada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirve de soporte, y con el fin de la corrección de los efectos derivados de la misma, se procederá a la reposición de los terrenos al estado natural original.

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).

23.- TALAVERA DE LA REINA. EXPTE. 114/03 SNU. COMERCIO MENOR DE CHATARRA. PROMOVIDO POR DESGUACE LA RUEDA, C.B.

- 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.
- El artículo 63.1.1º.d) 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 relación con el artículo 7 puntos 2.b) y 4 de la Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la INSTRUCCIÓN TÉCNICA DE PLANEAMIENTO, establece como requisito sustantivo para la realización de obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades industriales en suelo rústico, que la superficie mínima de la finca será de tres hectáreas cuando se trate de municipios de más de 5.000 habitantes, y de dos hectáreas cuando se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes. Así mismo la superficie máxima ocupada por la edificación no podrá superar el 10% del total de la finca.
- 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:
 - d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- Según se dispone en el artículo 55.2.b. 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, serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:
 - b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

- Según se dispone en el artículo 63.1.1º.d). 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:
 - 1º. Los sustantivos siguientes:
 - d) En el caso de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios: la superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.
- **DESGUACE LA RUEDA, C.B.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 1.989 m², destinados a **COMERCIO MENOR DE CHATARRA**, en la finca de 9488 m², localizada en **TALAVERA DE LA REINA, CTRA. EXTREMADURA, KM. 120.**

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 incumplir los requisitos de parcela mínima y ocupación previstos en el artículo 63.1.1º.d) y de retranqueos previstos en el artículo 55.2.b. 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 relación con el artículo 7.2 y 4 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

24.- AJOFRIN. EXPTE. 139/03 SNU. NAVE PARA LA CRÍA DE POLLOS. PROMOVIDO POR PEDRO MARTÍN-MAESTRO 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 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, en suelo rústico de reserva podrá realizarse los siguientes actos:

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

- c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 m.

- **Pedro Martín-Maestro S.L.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 3100 m², destinados a **Nave para la cría de pollos**, en la finca de 86000 m², localizada en **AJOFRIN**, Parcela 41, Polígono 18.

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).

25.- BURUJON. EXPTE. 162/02 SNU. LEGALIZACION EXPLOTACION GANADO PORCINO. PROMOVIDO POR D. JOSE MANUEL RODRIGUEZ HERNANDEZ.

- 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. JOSE MANUEL RODRIGUEZ HERNANDEZ** solicita la calificación urbanística para la **LEGALIZACION EXPLOTACION GANADO PORCINO**, en la finca de 131003 m², localizada en **BURUJON, PARCELA 505, POLIGONO 3, "VALDEFUENTE"**.

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.

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

La 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.- BURUJON. EXPTE. 265/02 SNU. AMPLIACIÓN DE GRANJA PORCINA. PROMOVIDO POR D. JOSÉ MANUEL RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ.

- 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 Manuel Rodríguez Hernández** solicita la calificación urbanística para la construcción de 400 m², destinados a **ampliación de granja porcina**, en la finca de 131003 m², localizada en **BURUJON**, parcela 505, polígono 3.

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 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).

27.- MENASALBAS. EXPTE. 061/03 SNU. EXPLOTACIÓN DE GANADO VACUNO. PROMOVIDO POR D. JESÚS MARTÍN RAMÍREZ.

- 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, en suelo rústico de reserva podrá realizarse los siguientes actos:

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no lo prohíba, los siguientes:

- c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 m.

- **D. Jesús Martín Ramírez** solicita la calificación urbanística para la construcción de 460 m², destinados a **explotación de ganado vacuno**, en la finca de 6.108 m², localizada en **MENASALBAS**, Parcela 98, Polígono 22, Finca "Jumela".

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).

28.- LA PUEBLANUEVA. EXPTE. 185/02 SNU. AMPLIACION EXPLOTACION PORCINA Y LEGALIZACION DE COBERTIZO. PROMOVIDO POR D. FRANCISCO BONILLA ANGULO.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- De acuerdo con el artículo 63.B.a. de la citada Ley, con carácter previo a la concesión de la calificación urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación vigente.
- La actividad que se pretende realizar en la finca está recogido en los anexos del R.A.M.I.N.P., por lo que se necesita informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, el suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- **D. FRANCISCO BONILLA ANGULO** solicita la calificación urbanística para la construcción de 555 m², destinados a **AMPLIACION EXPLOTACION PORCINA Y LEGALIZACION DE COBERTIZO**, en la finca de 36400 m², localizada en **LA PUEBLANUEVA, PARCELA 106, 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, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda:

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

- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.

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

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

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

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

29.- URDA. EXPTE. 046/03 SNU. REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA. PROMOVIDO POR AGROPECUARIA EL CONVENTO, 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.
- 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, en suelo rústico de reserva podrá realizarse los siguientes actos:

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no lo prohíba, los siguientes:

- c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 m.

- **AGROPECUARIA EL CONVENTO, S.A.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 2586 m², destinados a **reforma y ampliación de explotación ganadera**, en la finca de 81408 m², localizada en **URDA**, Parcelas 47p, 48k, Polígono 14.

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).

30.- QUISMONDO. EXPTE. 092/03 SNU. NAVE AGRÍCOLA. PROMOVIDO POR D. BIENVENIDO ÁLVAREZ CRIADO.

- 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, en suelo rústico de reserva podrá realizarse los siguientes actos:

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no lo prohíba, los siguientes:

- c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 m.

- **D. Bienvenido Álvarez Criado** solicita la calificación urbanística para la construcción de 220 m², destinados a **nave agrícola**, en la finca de 9213 m², localizada en **QUISMONDO**, Parcela 102 a, Polígono 8.

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).

31.- SANTA CRUZ DE LA ZARZA. EXPTE. 129/03 SNU. NAVE PARA USO AGRÍCOLA. PROMOVIDO POR D. GONZALO FUENTES ALBARES Y D. DANIEL FUENTES MUÑOZ.

- 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, en suelo rústico de reserva podrá realizarse los siguientes actos:

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no lo prohíba, los siguientes:

- c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 m.

- **D. Gonzalo Fuentes Albares y D. Daniel Fuentes Muñoz** solicita la calificación urbanística para la construcción de 356 m², destinados a **Nave para uso agrícola**, en la finca de 4697 m², localizada en **SANTA CRUZ DE LA ZARZA**, Parcela 436, Polígono 33.

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).

32.- SANTA CRUZ DE LA ZARZA. EXPTE. 095/03 SNU. NAVE AGRÍCOLA. PROMOVIDO POR D. LUIS FERNANDO LORIENTE PAVÓN.

- 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, en suelo rústico de reserva podrá realizarse los siguientes actos:

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no lo prohíba, los siguientes:

- c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 m.

- **D. Luis Fernando Loriente Pavón** solicita la calificación urbanística para la construcción de 204 m², destinados a **nave agrícola**, en la finca de 5994 m², localizada en **SANTA CRUZ DE LA ZARZA**, Parcela 131, Polígono 21.

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).

33.- VILLAREJO DE MONTALBAN. EXPTE. 091/03 SNU. NAVE-ALMACÉN AGRÍCOLA. PROMOVIDO POR D. RUBÉN NÚÑEZ MEJÍAS.

- 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, en suelo rústico de reserva podrá realizarse los siguientes actos:

3º. Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta Ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no lo prohíba, los siguientes:

- c) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 m.

- **D. Rubén Núñez Mejías** solicita la calificación urbanística para la construcción de 300 m², destinados a **nave-almacén agrícola**, en la finca de 46440 m², localizada en **VILLAREJO DE MONTALBAN**, Parcela 24 a, Polígono 8.

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).

34.- CAMUÑAS. EXPTE. 127/03 SNU. LÍNEA ELÉCTRICA DE 280 M. DE LONGITUD AÉREA CON TRANSFORMADOR DE 25 KVA. PROMOVIDO POR AGROCASTILLA, 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.
- 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 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 legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico y 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.

- **Agrocastilla, S.L.** solicita la calificación urbanística para la **instalación de Línea aérea de 280 m. de longitud con transformador de 25 KVA**, localizada en CAMUÑAS, Parcela 165, Polígono 7, paraje "Peñarente".

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).

35.- YUNCLILLOS. EXPTE. 132/03 SNU. EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS. PROMOVIDO POR ÁRIDOS QUISSE, 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.
- 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 60.c) el suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del artículo 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinada al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazar en el suelo rústico y tengan cualquiera de los objetos siguientes:
 - c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- **Áridos Quisse, S.L.** solicita la calificación urbanística para la **Extracción de áridos**, en la finca de 193732 m², localizada en **YUNCLILLOS**, Parcelas 76, 77, 78, 92, 98, 99 y 110, Polígono 6.

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.

Según el artículo 64.1.2 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de enero, y de acuerdo con las propuestas de replantación y restauración presentadas:

- La superficie de terrenos que debe ser objeto de replantación para preservar los valores naturales agrarios de éstos y de su entorno no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca.
- Al término de la actividad desarrollada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirve de soporte, y con el fin de la corrección de los efectos derivados de la misma, se procederá a la reposición de los terrenos al estado natural original.

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 63.1.2°.

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).

36.- EL ROMERAL. EXPTE. 128/03 SNU. ÁREA DE DESCANSO DE CAMIONES. PROMOVIDO POR D.^a ANA HIDALGO SALCINES.

- 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.
- De acuerdo con el artículo 63.1.2°.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:

2°. 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 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 ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades que tengan por objeto:
 - e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.
- **D.^a Ana Hidalgo Salcines** solicita la calificación urbanística para la construcción de 718 m², destinados a **Área de descanso de camiones**, en la finca de 48028 m², localizada en **EL ROMERAL**, Parcela 24, Polígono 28.

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.

Igualmente la superficie de terreno que deba ser objeto de replantación, no podrá ser inferior a la mitad del total de la finca para preservar los valores naturales de los terrenos y su entorno (art. 64.2.2º) y se establecerá un plan de restauración, obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos (art. 64.2.3º).

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).

37.- SANTA OLALLA. EXPTE. 277/02 SNU. PLANTA PILOTO DE PRODUCCIÓN DE BIODIESEL A PARTIR DE ACEITES VEGETALES USADOS. PROMOVIDO POR BIODIESEL CLM, S.L.

- De acuerdo con el artículo 63.1.B.b. de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la concesión de calificación urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en suelo rústico de protección de cualquier municipio y en el rústico de reserva en municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, en el resto de supuestos corresponde a los municipios.
- De acuerdo con el artículo 63.B.a. de la citada Ley, con carácter previo a la concesión de la calificación urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación vigente.
- La actividad que se pretende realizar en la finca está recogido en los anexos del R.A.M.I.N.P., por lo que se necesita informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.
- Según se dispone en el artículo 60 de la Ley 2/98, 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.
- **BIODIESEL CLM, S.L.** solicita la calificación urbanística para la **instalación de una planta piloto de producción de biodiesel a partir de aceites vegetales usados**, en la finca de 20600 m², localizada en **SANTA OLALLA**, Parcela 261, Polígono 10, fabrica de Aceites y Grasas Técnicas, S.L. (ACEGRATEC, S.L.).

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

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

- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento.

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

La 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 63.1.2°.

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).

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

- **PANTOJA.** Expte. **126/02 SNU.** INDUSTRIA CERÁMICA. Promovido por LADRILLERÍA TÉCNICA, S.A. (TEJAS ÁRABES, S.A.).
- **LUCILLOS.** Expte. **210/02 SNU.** NAVE PARA EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por D. JUSTINIANO DE LA CASA MARTÍN.
- **YUNCLILLOS.** Expte. **274/02 SNU.** PLANTA DE TRATAMIENTO Y EXPLOTACIÓN DE ÁRIDOS. Promovido por D. JOSÉ LUIS HOLGADO LOZANO.

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.

39. CORRECCION DE ERROR MATERIAL

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

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

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

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

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

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

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

SEGUNDO: Que con fecha 24/11/03 se recibió escrito del Ayuntamiento aportando escrito del promotor solicitando que el acuerdo de la Comisión se ajuste a la primera calificación urbanística concedida, por lo que el acuerdo queda de la siguiente manera:

- **CARDABE, S.L.** solicita la calificación urbanística para la construcción de 606 m², destinados a **NAVE PARA EXPLOTACION PORCINA**, en la finca de 47.250 m², localizada en **GERINDOTE, PARCELA 672, POLIGONO 5.**
- **GERINDOTE. Expte. 021/99 SNU. AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN PORCINA. Promovido por D. JOSÉ A. ARBELOA BLANCO.**

Primero: Por la Secretaria de la Comisión informa que el expediente 021/99 SNU, ampliación de explotación porcina, promovido por D. José Antonio Arbeloa Blanco, corresponde al municipio de Pepino, en vez de Gerindote como se ha reflejado en el orden del día.

Segundo: Así mismo, la Secretaria de la Comisión informa que la corrección de error material solicitada por el Ayuntamiento, consistente en la vinculación de 34.000 m² a la actividad, en vez de los 80.000 m² recogidos en el acuerdo de la CPU de sesión de 11 de mayo de 1999 ya fue acordada por la CPU de sesión de 7 de noviembre de 2003.

40. RECURSOS Y DENUNCIAS

- **BURGUILLOS DE TOLEDO.** Expte. **015/03 D.** DENUNCIA DE D. LUIS GALIANO SALCEDO EN REPRESENTACIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA, POR LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE NIVELACIÓN DE TERRENOS EN EL SECTOR 1 E DEL TÉRMINO DE BURGUILLOS DE TOLEDO, SIN QUE SE HAYA CONCEDIDO LICENCIA DE OBRAS.

ÚNICO.- Por todo lo expuesto anteriormente, la Comisión, por unanimidad de sus miembros asistentes acuerda requerir al Ayuntamiento de Burguillos, para que en el plazo de un mes, proceda a iniciar expediente de legalización de las obras denunciadas, advirtiéndole en su caso, de la posibilidad que tiene esta Administración autonómica para subrogarse en las competencias municipales si estas no son ejercidas.

- **EL VISO DE SAN JUAN.** Expte. **018/03 D.** DENUNCIA DE OFICIO EN RELACIÓN AL PAU, PLAN PARCIAL, PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE REPARCELACIÓN DE “LAS ALBERZAS” (POLÍGONO 8, PARCELAS 112, 116 Y 123 DEL CATASTRO DE RÚSTICO) PROMOVIDO POR SOCIEDAD INMOBILIARIA ROMIDABÁN, S.L. (EXPT. 85/02 PL).

Por todo lo expuesto anteriormente, la Comisión, por unanimidad de sus miembros asistentes acuerda:

PRIMERO: El Ayuntamiento de Viso de San Juan debería proceder a la paralización de las obras.

SEGUNDO: En el caso de que hubiera concesión de licencias debería proceder a la revisión de oficio por ser nulas de pleno derecho.

41. RESOLUCIONES Y SENTENCIAS

- **LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN.** Expte. **137/98 SNU.** RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO INTERPUESTO POR D. AMALIO AGUADO GÓMEZ, CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 3 DE FEBRERO DE 2000 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PLANTA DE

COMERCIALIZACION DE SUSTRATOS Y ENMIENDAS PARA JARDINERIA Y USOS AGRARIOS. (DESESTIMADO)

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

- **CEDILLO DEL CONDADO.** Expte. **059/02 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. GREGORIO JUÁREZ SARDINERO, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE JUÁREZ Y MILLAS S.A., CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 5 DE NOVIEMBRE DE 2002 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS 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.

- **MORA.** Expte. **306/02 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. JUSTO ÁNGEL NÚÑEZ MORENO, CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 6 DE MAYO DE 2003 POR EL QUE SE DENIEGA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA Y GARAJE-ALMACÉN. (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.

- **VALDEVERDEJA.** Expte. **299/02 SNU.** RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR D. JOSÉ DAVID BRAVO MARTÍN, CONTRA EL ACUERDO DE LA CPU DE 6 DE MAYO DE 2003 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EXPLOTACIÓN DE GANADO OVINO. (DESISTIDO)

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.

- **ESQUIVIAS.** Expte. **27/01 PL.** RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL REQUERIMIENTO PREVIO AL CONTENCIOSO INTERPUESTO POR EL AYUNTAMIENTO DE ESQUIVIAS CONTRA EL ACUERDO DE LA C.P.U. DE 29 DE OCTUBRE DE 2001 SOBRE PAU, PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO 6 DE NN.SS. (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.

- **OLÍAS DEL REY**. Expte. **62/01 PL** RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, RELATIVA AL RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO POR INMOBILIARIA PERSONAL PROMOTORA 1997, S.L. CONTRA EL ACUERDO DE LA C.P.U. DE 3 DE FEBRERO DE 2003 SOBRE PAU, ESTUDIO DE DETALLE, ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE PARCELACIÓN DE LA UE Nº 16 (**DESISTIMIENTO**).

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**. Expte. **82/95 PL**. SENTENCIA DE LA SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA, RELATIVA AL RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SEGUIDO A INSTANCIA DE CONSTRUCCIONES JULIO HIDALGO E HIJOS, S.L., CONTRA RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS QUE DESESTIMÓ EL RECURSO ORDINARIO CONTRA ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE TOLEDO, DE FECHA 27 DE FEBRERO DE 1997, POR EL QUE SE APROBARON DEFINITIVAMENTE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. (**DESESTIMADO**).

Se informa a la Comisión Provincial de Urbanismo de la sentencia adoptada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha referente al recurso del expediente arriba mencionado.

42. RUEGOS Y PREGUNTAS.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la reunión, siendo las **14,00** 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