

## **ACTA Nº 2/2006**

En Toledo, a 19 de mayo de 2006, siendo las diez horas y treinta y cinco minutos del día señalado, se reúnen en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, sita en la Avenida de Castilla-La Mancha, s/n, bajo la Presidencia del Sr. Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, en segunda convocatoria, la Comisión Provincial de Urbanismo, integrada por los miembros que a continuación se relacionan:

### **ASISTENTES:**

**Presidente:** D. Santiago García Aranda, Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

**Vicepresidente:** D. Francisco Miguel Puertas Jiménez, Delegado Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

### **Vocales:**

D. José Angel García Redondo Moreno, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

D. José David Palacios Fernández, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de educación, que se ausenta de la sesión a las diez horas y cincuenta y cinco minutos.

D<sup>a</sup> María Teresa Esteban Perona, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de obras públicas.

D<sup>a</sup> Ana María Carrobles García, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de sanidad.

D<sup>a</sup> Ana María Barcala Calvete, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de cultura.

D. Rafael Pérez de Agreda García Aranda, en representación de la Administración General del Estado.

D. Ramón Alfonso Sánchez de León, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, que se incorpora a la sesión a las diez horas y cuarenta y cinco minutos y se ausenta de la sesión a las once horas y cuarenta y cinco minutos.

D. Tomás Saura Aparici, en representación del Colegio de Arquitectos.

D. José Antonio de la Vega García, persona de acreditada experiencia profesional en cualquiera de las especialidades propias del urbanismo.

D<sup>a</sup>. Elena Fernández López, persona de acreditada experiencia profesional en cualquiera de las especialidades propias de urbanismo.

D<sup>a</sup>. María Aranzazu Heredero Herrera, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla La Mancha, que se incorpora a la sesión a las once horas y veinte minutos.

D. Nicolás Conde Flores, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, con voz, pero sin voto.

**Ponente:** D<sup>a</sup>. Raquel Pascual Torres, Jefa del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

**Secretario:** D. Andrés Sánchez Torres, Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, con voz pero sin voto.

A continuación, constituida válidamente la Comisión, abrió la sesión el Sr. Presidente, dando la bienvenida a los miembros de la Comisión Provincial de Urbanismo, procediéndose según el

### **ORDEN DEL DIA**

#### **1. LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA ANTERIOR.**

La Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

Aprobar el acta de la sesión anterior de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 17 de marzo de 2006.

#### **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

- **EXPEDIENTES A LOS QUE LES ES DE APLICACION EL PROCEDIMIENTO Y CONTENIDOS EN EL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004:**

*Expedientes remitidos para emisión del informe de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004). Punto del orden del día nº 2.*

#### **02.-CEDILLO DEL CONDADO. EXPTE. 149/05 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CEDILLO DEL CONDADO: RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA EN SUELO URBANO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL DE USO DEPORTIVO MUNICIPAL.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable respecto al modelo territorial planteado** al amparo del art. 134 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), adelantándoles que deberán subsanar las siguientes deficiencias que ya se observan en la documentación remitida:

##### **A) Advertencias de legalidad:**

- Puesto que existen construcciones e instalaciones en el ámbito de la actuación, se indicará su régimen de dentro o fuera de ordenación. En caso de que se trate de actuaciones clandestinas o ilegales se impondrá en la documentación de la Modificación Puntual la necesidad de legalizar la situación según el procedimiento establecido en los arts. 177 y ss. del TRLOTAU.
- Se deberá justificar documentalmente que las edificaciones existentes en las parcelas objeto de la reclasificación cumplen los parámetros de la Ordenanza de Zonas de Equipamiento Público, la cuál se pretende sea de aplicación una vez aprobada la Modificación Puntual.

- Se aportará toda la documentación definida en los arts. 30 y 39 del TRLOTAU, y en los arts. 40 a 49 y Anexo VI del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

**B) En cuanto a la tramitación:**

- Se deberá certificar por el Ayuntamiento que la parcela en cuestión está dotada de todos los servicios para ser calificada de solar. Así mismo, se justificará cómo y cuándo se ha llevado a cabo dicha urbanización.
- La tramitación del expediente se llevará a cabo conforme a lo establecido en los arts. 36, 37 y 39 del TRLOTAU, y en los arts. 135, 136 y 152 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Finalmente, con la emisión del presente informe se entiende superada la fase de concierto con la Consejería de Vivienda y Urbanismo en las cuestiones relativas al modelo territorial, según lo establecido en el art. 134 del RP.

***Expedientes remitidos para emisión de informe en cumplimiento del trámite de consulta a que hace referencia el artículo 10.3.b y 36. Puntos del orden del día nº 3 a nº 8.***

**03.- CORRAL DE ALMAGUER. EXPTE. 016/06 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: NUEVA DELIMITACIÓN DEL POLÍGONO 40.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP):

**Informe favorable condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Corral de Almaguer y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

**A) Observaciones vinculantes:**

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
  - Se deberá acreditar documentalmente que en la fecha de aprobación de las NN.SS. los terrenos que se pretenden excluir de la delimitación de la UA estaban dotados de los servicios necesarios y las edificaciones contaban con licencias de edificación.
  - Se deberá justificar la viabilidad de la modificación puntual y la necesidad de continuar con la tramitación teniendo en cuenta que en las condiciones específicas del Polígono 40 previstas en la Normativa de las NN.SS. ya se reconocía la existencia de edificaciones existentes y aún así no se le excluía de la necesidad de adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico mediante los objetivos fijados en el punto 5.1.1 de la Normativa de las NN.SS.

**B) Advertencias de legalidad:**

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):

- Dado que se están produciendo innovaciones que afectan al Polígono 40, se deberá adaptar éste al TRLOTAU, según la Disposición Transitoria Segunda del mencionado cuerpo legal, por tanto se señalará en la ficha de desarrollo de la unidad de actuación la obligación de hacer las cesiones señaladas en el artículo 68 del TRLOTAU, de acuerdo a los estándares fijados en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; asimismo se definirá la ordenación detallada del polígono.
2. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):
- Se deberá aportar documentación refundida con las modificaciones hechas, para sustituir o incluir en la documentación de las NN.SS. (planos a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las Normas Subsidiarias que se vea afectada, nueva ficha urbanística, etc...).
  - Se aportará documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
3. En cuanto a la tramitación (arts. 10 y 36. del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU):
- Se deberá justificar la necesidad de continuar la tramitación del presente expediente al amparo de lo establecido en el art. 1.3.3 de la Normativa de las Normas Subsidiarias Municipales y art. 41.3.b. del TRLOTAU, según la redacción de la *Ley 12/2005, de 27-12-2005, de modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha*.

#### **04.- CORRAL DE ALMAGUER. EXPTE. 018/06 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: POLÍGONO 25.**

Para que conste, en este punto del orden del día, durante la exposición de la ponente, se incorpora D. Ramón Alfonso Sánchez de León, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP):

**Informe favorable condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Corral de Almaguer y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

##### **A) Observaciones vinculantes:**

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
  - Se deberá acreditar documentalmente que en la fecha de aprobación de las NN.SS. los terrenos que se pretenden excluir de la delimitación de la UA estaban dotados de los servicios necesarios y las edificaciones contaban con licencias de edificación.

- Se deberá justificar la viabilidad de la modificación puntual y la necesidad de continuar con la tramitación teniendo en cuenta que en las condiciones específicas del Polígono 25 previstas en la Normativa de las NN.SS. ya se reconocía la existencia de edificaciones existentes y aún así no se le excluía de la necesidad de adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico mediante los objetivos fijados en el punto 5.1.1 de la Normativa de las NN.SS.

#### **B) Advertencias de legalidad:**

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):
  - Dado que se están produciendo innovaciones que afectan al Polígono 25, se deberá adaptar éste al TRLOTAU, según la Disposición Transitoria Segunda del mencionado cuerpo legal, por tanto se señalará en la ficha de desarrollo de la unidad de actuación la obligación de hacer las cesiones señaladas en el artículo 68 del TRLOTAU, de acuerdo a los estándares fijados en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; asimismo se definirá la ordenación detallada del polígono.
2. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):
  - Se deberá aportar documentación refundida con las modificaciones hechas, para sustituir o incluir en la documentación de las NN.SS. (planos a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las Normas Subsidiarias que se vea afectada, nueva ficha urbanística, etc...).
  - Se aportará documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
  - En el punto llamado 'MARCO LEGAL' se aludirá al Texto Refundido de la LOTAU, y no la Ley 2/98 como se hace.
3. En cuanto a la tramitación (arts. 10 y 36. del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU):
  - Se deberá justificar la necesidad de continuar la tramitación del presente expediente al amparo de lo establecido en el art. 1.3.3 de la Normativa de las Normas Subsidiarias Municipales y art. 41.3.b. del TRLOTAU, según la redacción de la *Ley 12/2005, de 27-12-2005, de modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.*

#### **05.- VILLACAÑAS. EXPTE. 019/06 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL P.O.M.: FRENTE DE LA CARRETERA C-402 DESDE EL POLÍGONO INDUSTRIAL DE SEPES HASTA EL TRAZADO DEL FERROCARRIL.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo que emita informe al amparo del artículo 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), en los siguientes términos:

Con la Modificación Puntual se está pretendiendo disminuir la franja junto a la carretera C-402 de suelo que el POM, en cumplimiento al artículo 27.5 de la Ley 9/90, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, había clasificado como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras. Esa reducción sólo sería posible si dicho tramo de la carretera no tuviera condición de variante. A la vista de los planos del POM y de la descripción de la 'Situación y ámbito' de la ficha urbanística del APD-02-S cabría interpretar que sí se trata de una variante. No obstante, dado que la viabilidad de esta modificación, tal y como se plantea, dependerá de tal consideración, y antes de entrar en la concreción del resto de deficiencias detectadas, se solicitará informe al titular de dicha carretera en el que se pronuncie sobre el asunto.

Tras la exposición efectuada, la representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de obras públicas, Doña María Teresa Esteban Perona, manifiesta que dicho tramo de carretera es variante, y que el Ayuntamiento de Villacañas tiene conocimiento de dicha condición por la notificación efectuada a dicho municipio del informe de fecha 12 de enero de 2006, a lo cual la ponente le contesta que el servicio de urbanismo no tenía conocimiento de ello, por ello en la propuesta se solicita informe al titular de la carretera.

Por ello y a la vista de lo manifestado por dicha representante, en concreto al informe emitido por el servicio de carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas de Toledo, de fecha 12 de enero de 2006, de contestación al Ayuntamiento de Villacañas, en el expediente de referencia, el cual textualmente establece lo siguiente:

*“ En relación con el escrito del Ayuntamiento de Villacañas, de fecha 21 de Noviembre de 2005, respecto a Modificación Puntual [Número 6] del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas en el Frente de la Carretera C-402 [Navahermosa – Quintanar], este Servicio de Carreteras, ateniéndose única y exclusivamente a las materias de su competencia, informa:*

*- En el plano de Ordenación P-2.- Red Viaria, Alineaciones y Parcelación indicativa, se observa que la línea límite de edificación se encuentra acotada a 50 metros del borde exterior de calzada, según señala de Art.27.1 de la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de la J.C.C.M., para el caso de “variantes de población”.*

*No obstante y de acuerdo a la escala gráfica reseñada en dicho plano la línea reflejada como línea límite de edificación se encuentra a distancia inferior de 50 metros respecto al borde de calzada exterior más próximo; por tanto debe subsanarse esta discrepancia.*

*Se tendrá presente también que, según el Art. 27.5 de la mencionada Ley 9/1990: “ En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable, en el que en ningún caso podrán ubicarse edificación o instalaciones”.*

*Por este Servicio de Carreteras se propone la no continuación del expediente en tanto no se subsanen los defectos observados.*

*Toledo, 12 de Enero de 2.006 .../..*

*“*

Por ello, y a la vista del informe que se incorpora al acta de esta Comisión como Anexo I, y quedando claro que se trata de una variante, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**Emitir informe desfavorable y proceder al archivo del expediente, por las razones expuestas en el informe del Servicio de Carreteras de 12 de Enero de 2006, al considerar dicho tramo como variante.**

**06.- LA PUEBLA DE ALMORADIEL. EXPTE. 028/06 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. SS.: SUPRESIÓN DE TRAMO DE LAS CALLES DR. FLEMING Y DR. SEVERO**

## **OCHOA Y ENSANCHAMIENTO DE LA CALLE OTUMBA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

Para que conste, que antes del inicio de este punto del orden del día, abandona la sesión el representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de educación, D. José David Palacios Fernández.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP):

**Informe favorable condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

### **A) Observaciones vinculantes:**

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
  - Dado que según la Disposición Transitoria Segunda del TRLOTAU, por la presente innovación se deben adaptar a las determinaciones del mencionado cuerpo legal, se deberá definir una unidad de actuación con la finalidad de obtener las reservas para el nuevo viario por el procedimiento de equidistribución de beneficios y cargas. El deber de cesión será el correspondiente al incremento de aprovechamiento; éste se obtendrá atendiendo a lo expuesto en el punto 3.A).b) del artículo 105 del Reglamento de la LOTAU, a partir de la edificación preexistente lícitamente realizada. Dicha unidad de actuación se desarrollará mediante el programa de actuación urbanizadora para la ejecución de las obras de urbanización y la obtención de las cesiones en caso de ser necesarias.

### **B) Advertencias de legalidad:**

1. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):
  - Se deberá aportar plano en el que se reflejen las nuevas determinaciones en relación a los polígonos colindantes y a la línea que separa el suelo urbano consolidado del incluido en polígonos de actuación.
  - En el 'CAPITULO 2. AFECCIÓN A LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LAS VIGENTES NN.SS.' se deberá hacer mención a lo que supone ordenación estructural o detallada de acuerdo a lo expuesto en el artículo 24 del TRLOTAU y a los artículos 17, 18, 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
  - Se corregirán las alusiones hechas en los planos sobre la pertenencia del municipio de La Puebla de Almoradiel a la provincia de Ciudad Real.
  - Se deberá aportar documentación refundida con las modificaciones hechas, para sustituir o incluir en la documentación de las NN.SS. (planos a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las Normas Subsidiarias que se vea afectada, nueva ficha urbanística, etc...).
  - Se aportará documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.

2. En cuanto a la tramitación (arts. 10 y 36. del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU):
  - Se procederá a la anulación de la Aprobación Inicial (Pleno de 19 de enero de 2006) por haberse efectuado la misma con anterioridad a la solicitud del informe del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se efectuará nuevamente la misma ajustándose a lo previsto por el mencionado artículo, una vez hayan sido subsanadas las deficiencias expuestas.

**07.- MAQUEDA. EXPTE. 051/06 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: ELIMINACIÓN DE LA UA-03, CLASIFICANDO EL SUELO COMO URBANO CONSOLIDADO.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP):

**Informe favorable condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Maqueda y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

**A) Observaciones vinculantes:**

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
  - Se deberá acreditar documentalmente que en la fecha de aprobación de las NN.SS. los terrenos que se pretenden excluir de la delimitación de la UA estaban dotados de los servicios necesarios para tener la condición de solar y las edificaciones contaban con licencias de edificación.

**B) Advertencias de legalidad:**

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):
  - Dado que según el plano nº 7 de 'Delimitación de suelo urbano- Zonificación del suelo urbano' de las NN.SS. se incluye una superficie grafiada como zona verde pública local dentro de la delimitación de la UA-3 que se pretende eliminar, se deberá certificar y acreditar si esa zona verde está ya obtenida. En caso contrario se deberá definir cuál sería el modo de obtención de la misma.
  - Aunque, tal y como se afirma en la documentación, pudiera tratarse de suelo urbano consolidado por la urbanización, no lo está por la edificación, por lo que el régimen de cesiones debería ser el establecido en el art. 69 del TRLOTAU, calculado respecto al incremento de aprovechamiento entre el preexistente lícitamente materializado y el previsto por el planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en el art. 45.3.A.b. del TRLOTAU, por lo tanto, deberá reflejarse en la documentación la obligación de cesiones recogida en el art. 69 del TRLOTAU que regula el régimen jurídico del suelo urbano, o bien, justificar documentalmente que ya se llevaron a cabo las cesiones correspondientes para el total de la edificabilidad definida en las NN.SS.



- Se incluirá en la documentación de la Modificación Puntual la advertencia de que en caso de querer llevar a cabo una actuación urbanizadora en la zona precisará la correspondiente delimitación de una Unidad de Actuación y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora según el TRLOTAU.

2. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):

- Se deberá corregir la documentación de manera que no se señale como promotor de la modificación puntual a un particular, ya que tal función debe ser ejercida por el Ayuntamiento de Maqueda.
- Se deberá aportar documentación refundida con las modificaciones hechas, para sustituir o incluir en la documentación de las NN.SS. (planos a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las Normas Subsidiarias que se vea afectada, nueva ficha urbanística, etc...).
- Se aportará documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.

3. En cuanto a la tramitación (arts. 10 y 36. del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU):

- Se deberá aportar copia compulsada del anuncio de información pública en la que se aprecia fecha y de qué periódico se trata.
- Se advierte de que en el caso de que se pretenda eliminar o modificar la zona verde grafiada dentro de la UA-3 será preciso sería preciso el informe de la Comisión Regional de Urbanismo y el del Consejo Consultivo de Castilla – La Mancha dado que estamos en uno de los supuestos fijados por el art. 39.3 del TRLOTAU y por el 54.9.e). de la Ley 11/2003, del Gobierno y del Consejo Consultivo.

#### **08.- PEPINO. EXPTE. 068/06 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: SECTOR ESPINOSILLO NORTE.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP):

**Informe favorable condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Pepino y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

##### **A) Advertencias de legalidad:**

1. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):

- La documentación escrita y gráfica debe estar firmada por técnico competente, perfectamente identificado.
- Se deberá corregir la documentación de manera que se señale claramente como promotor de la modificación puntual al Ayuntamiento de Pepino, y no a un particular.
- Se hace ver, en relación al Convenio entre Ayuntamiento de Pepino y Roberto Hesse, y aunque en principio no entre a formar parte de la Modificación Puntual que se tramita, que las superficies objeto del mismo que servirían para ubicar las cesiones necesarias de cesión para legalizar las urbanizaciones de la zona del

Espinosillo se encuentran fuera de los terrenos para los cuales, según la Modificación Puntual, se pretende quitar la protección existente. Sería necesaria otra modificación puntual para quitar la protección a los mencionados terrenos y que pudieran servir de soporte a las cesiones antes aludidas. Igualmente se tendrá en cuenta lo expuesto en el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a la necesaria continuidad de los sectores delimitados. En cualquier caso y dada la proximidad del arroyo Las Parras se tendrá en cuenta lo expuesto en el artículo 5.1.a).i). del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU.

2. En cuanto a la tramitación:

- Se procederá a la anulación de la Aprobación Inicial (Pleno de 7 de abril de 2006) por haberse efectuado la misma con anterioridad a la solicitud del informe del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se efectuará nuevamente la misma, ajustándose a lo previsto por el mencionado artículo, una vez hayan sido subsanadas las deficiencias expuestas.
- Se deberá obtener informe de la Consejería de Medio Ambiente en el que se justifique la pérdida de los valores del suelo que se pretende reclasificar y que le hacían merecedor de la protección otorgada por las NN.SS. vigentes.
- Se deberá continuar la tramitación según los artículos 135, 136 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

***Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 37. Punto del orden del día nº 9.***

**09.- SESEÑA. EXPT. 131/05 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SESEÑA EN EL ÁMBITO DEL CAPÍTULO 7. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**PRIMERO:** La Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Seseña, en el ámbito del Capítulo 7. Suelo no urbanizable común, artículo 9.7.3. Condiciones particulares de la edificación.

**SEGUNDO:** Proceder a su publicación, de conformidad con el artículo 42.2 del Texto Refundido de la LOTAU, Decreto Legislativo 1/2004.

***Expedientes remitidos para emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 122.1. Puntos del orden del día nº 10 a nº 23.***

**10.-ILLESCAS. EXPTE. 04/04 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, MODIFICACIÓN PUNTUAL, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR LAS CÁRCAVAS 2 CLASIFICADO COMO SUELO RÚSTICO DE RESERVA EN LAS NN. SS. DE ILLESCAS. PROMOVIDO POR UTE LAS CÁRCAVAS.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe Favorable condicionado** a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por parte del Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

## **A) ADVERTENCIAS DE LEGALIDAD:**

**1º** En cuanto a las determinaciones de la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):

- Puesto que no se indica el número de parcelas, ni la edificabilidad que tendrá cada una de ellas una vez se realice el proyecto de reparcelación, se deberá indicar como mínimo, la edificabilidad neta que tendrá cada manzana.
- Se deberá reflejar claramente los puntos de conexión de las redes del sector con todas las redes municipales.
- Se indicará el régimen de fuera o no de ordenación de las construcciones existentes en el ámbito.

**2º** En cuanto a la documentación (Art. 30 del TRLOTAU y Art. 39 del TRLOTAU):

- Se deberán reflejar gráficamente las líneas de servidumbre y dominio público de la N-401 de forma que cumpla con lo establecido en el Informe del Servicio de Carreteras de fecha 8.Septiembre.2004 y con la Evaluación Ambiental Preliminar de la Consejería de Medio Ambiente.
- Se deberá dar cumplimiento al Informe de la Consejería de Cultura de fecha 18.Noviembre.2005 y reflejarse así gráficamente en el PAU (si bien Cultura indica que se aceptan las propuestas planteadas para las parcelas 3 y 13, en el Plan Parcial remitido para informe no se hace alusión a estas parcelas)
- Se corregirá la discrepancia existente, relativa a la superficie industrial, entre la documentación gráfica y escrita.

**3º** En cuanto al Anteproyecto de Urbanización (Art. 111 del TRLOTAU):

- Se deberá redactar por técnico competente, un proyecto específico de acceso que será aprobado por el Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas para cumplir con lo establecido en el Informe del mencionado Servicio de fecha 10.Marzo.2005.

**4º** En cuanto a la Proposición Jurídico Económica (Art. 110 del TRLOTAU):

- En los Gastos totales de urbanización reflejados en la proposición jurídico económica se deberá incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido para cumplir con el artículo 1 de la Ley 37/92 de 28 de Diciembre sobre Impuesto de Valor Añadido.
- Para cumplir con lo establecido en el artículo 115 del TRLOTAU, se deberán incluir los gastos de conservación hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento de Illescas.
- Se deberá justificar la disponibilidad del urbanizador sobre los terrenos de los propietarios y si el primero cuenta o no con terrenos en el ámbito del PAU.

**5º** En cuanto a la Propuesta de Convenio Urbanístico (Art. 110 del TRLOTAU):

- Los propietarios de los terrenos tienen derecho al 90% del aprovechamiento lucrativo del sector, por lo que, si se mantiene la cesión de suelo con aprovechamiento lucrativo marcada en el PAU, se deberá compensar económicamente a los propietarios por la diferencia entre el valor del suelo con aprovechamiento lucrativo de uso industrial que deberían recibir y el que realmente reciben, o bien, reflejar expresamente en la documentación que el exceso sobre dicho 10 % se incluye en virtud de la posibilidad que plantea el art. 39.4 del TRLOTAU.
- Según el artículo 11.4 del TRLOTAU, 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 indica en la Propuesta de Convenio que se prevé constituir una Entidad Urbanística de Conservación que será la encargada de la conservación de la urbanización, sin embargo el Sector Las Cárcavas II, no cumple los parámetros establecidos en artículo 135 del TRLOTAU, por lo que deberá eliminarse dicha condición.

**6º En cuanto a la tramitación (Art. 120 y ss. del TRLOTAU):**

- Para cumplir con lo establecido en el artículo 11.2 de las NN.SS de Illescas, se deberá certificar que están de acuerdo con la actuación un 80% como mínimo de los propietarios.
- Se deberá certificar que el Plan Parcial incluido como parte de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora enviado a la Consejería de Cultura, Dirección General de Patrimonio y Museos, es el mismo que se ha remitido a esta Delegación Provincial para obtener informe previo.
- Se deberán aportar las alegaciones y las contestaciones realizadas por parte del Ayuntamiento a dichas alegaciones.
- Deberá certificarse por el Ayuntamiento, justificadamente con informe técnico, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, justificadamente con informe técnico, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimos de hidrantes para la unidad va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Se justificará la posibilidad de continuar con la tramitación del PAU atendiendo a lo establecido en el art. 41.3.b) del TRLOTAU, y art. 1.3 de las Normas Subsidiarias Municipales.

**11.- VALMOJADO. EXPTE. 035/04 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL, ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL SECTOR 14 DE LAS NN. SS. DE VALMOJADO. PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES YUNTA S.A., (ALTERNATIVA PRESELECCIONADA POR EL AYUNTAMIENTO PARA SOLICITAR INFORME A LA CPU, FRENTE A LA DEL PROMOTOR INICIAL URPROCAMA, S.L.)**

Para que conste que antes del inicio de este punto del orden del día, se incorpora a la sesión D<sup>a</sup>. María Aranzazu Heredero Herrera, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla La Mancha.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable condicionado** a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):
  - En el Documento III correspondiente a las Ordenanzas Reguladoras deberá eliminarse el párrafo del apartado 4.5.3. de la "Ordenanza Particular de la Zona Residencial" donde se dice que *"Se podrán realizar viviendas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad total y el número de viviendas no sobrepase el máximo fijado Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se*

*podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación”* puesto que dicha ordenación modifica la tipología de la edificación, pasando a ser Residencial Colectiva.

2. En cuanto a la justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana (art. 31 del TRLOTAU):
  - La parcela de zona verde situada en el este del ámbito de intervención para poder computar como zona verde a efectos de la cesión del artículo 31 de la LOTAU deberá cumplir con las dimensiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento, R.D 2159/1978 disponiendo de una superficie mínima de 200 m2. donde se pueda inscribir una circunferencia de 12 m. de diámetro.
3. En cuanto a la justificación de la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto (arts. 68 y 69 del TRLOTAU):
  - Se deberá hacer mención expresa tanto en el Plan Parcial como en la propuesta de convenio de la superficie de parcela urbanizada que se pretende ceder para tal fin y en caso de optar por la retribución en metálico se deberá aportar un anexo con la valoración, hecha por los servicios municipales, del suelo que materializa el 10% del aprovechamiento objeto de cesión, según el artículo 11.4 del TRLOTAU
4. En cuanto al Anteproyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):
  - Se dotará a todas las parcelas destinadas a zonas verdes de alumbrado público, red de riego y acometida a la red de saneamiento. Asimismo se dotará a la parcela destinada a uso dotacional de las acometidas de abastecimiento, saneamiento, red eléctrica y telefonía.
  - Deberá incluirse dentro de las obras de urbanización el amueblamiento urbano de parques y jardines y vías públicas.
  - Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha y del Código de Accesibilidad en cuanto a la formación de vados junto a pasos de peatones.
5. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):
  - Deberá especificarse claramente dentro del convenio los plazos de ejecución y todos los compromisos que regularán la adjudicación incluyendo las cesiones establecidas en el TRLOTAU.
6. En cuanto a la proposición jurídico-económica (art. 110 del TRLOTAU):
  - Se deberá incluir al Ayuntamiento como un propietario más por la superficie de camino que se incluye en la delimitación del sector. Esta inclusión será tenida en cuenta a efectos del reparto de beneficios y cargas. Se corregirá esta cuestión en todos los documentos en los que no se incluía al Ayuntamiento como propietario.
  - En los Gastos Totales de urbanización reflejados en la proposición jurídico-económica se deberá incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido para cumplir con el artículo 1 de la Ley 37/92 de 28 de Diciembre sobre Impuesto de Valor Añadido.
7. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):

- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Las alegaciones presentadas deberán ser resueltas por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno, notificándose dicha resolución a los alegantes.

**12.- NOBLEJAS. EXPTE. 156/04 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, MODIFICACIÓN PUNTUAL, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE-30 DE LAS NN. SS. DE NOBLEJAS. PROMOVIDO POR INVERSIONES MAJTOA, S. L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable condicionado** a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

**A) Advertencias de legalidad:**

1. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):
  - Se deberá reflejar claramente en la ordenanza residencial que se propone que el ámbito de aplicación es la UE-30, pues según la documentación aportada puede entenderse que se aplicaría a toda la zona de ensanche.
  - Se deberá incluir en la ordenanza residencial la obligación de plazas de aparcamiento necesarias para que sea efectiva la justificación que se hace del cumplimiento del estándar de aparcamiento en interior de parcela previsto en el artículo 31 del TRLOTAU.
  - Se corregirá el cálculo del aprovechamiento tipo que aparece en la Proposición Jurídico Económica pues para su cálculo no se ha incluido la totalidad de la superficie de la UE-30.
  - Se deberán hacer coincidir las edificabilidades netas de parcela que aparecen en la nueva ficha urbanística ( $1,0771 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) y las de la ordenanza ( $1,2636 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ).
2. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):
  - Se deberá aclarar por qué se incluye el IPC en el Presupuesto de Ejecución.
3. En cuanto a la proposición jurídico-económica (art. 110 del TRLOTAU):
  - Se incluirá el IVA en la estimación de la totalidad de los gastos de urbanización para cumplir con el artículo 1 de la Ley 37/92 de 28 de Diciembre sobre Impuesto de Valor Añadido.

4. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):

- Se eliminará la alusión a la monetarización de la parcela de cesión de equipamiento. Se reflejará la obligación de la cesión de la mencionada parcela de equipamiento al igual que la de zonas verdes.

5. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):

- Se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.
- Se deberá obtener informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización a la Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Grupo 7. b) del Anexo 3 del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental y según el artículo 9 del mencionado Reglamento.

**13.-MOCEJÓN. EXPT.169/04 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, MODIFICACION PUNTUAL, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR “LA CUESTA II”, RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES Y OBRAS RUMAR, S .L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable condicionado** a la subsanación, antes de la aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existente en el expediente:

**A) ADVERTENCIAS DE LEGALIDAD:**

**1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):**

- Se establecerá en ordenanzas la densidad máxima permitida.

**2. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):**

- Se modificará el Plan de Etapas del Plan Parcial donde los plazos para la ejecución de las dos fases en que se divide la realización de las obras de urbanización son de cinco años cada una, puesto que según el art. 110 de TRLOTAU la conclusión de la urbanización deberá ser antes de los cinco años desde su inicio.
- Se indicará la clasificación y calificación de los terrenos ubicados entre el sector y la carretera CM-4001
- Se completará la ordenanza residencial con la obligación de preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo, por cada 100 m2 de techo residencial.

**3. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art.111 del TRLOTAU):**

- La colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 de dicho Código de Accesibilidad
- Se aportarán cuadros de precios descompuestos según el art. 101 del Reglamento de planeamiento.

- Se ubicará en planos la parcela de Sistemas Generales de Espacios Libres que deberá tener el mismo tratamiento que el resto de la zona verde, así mismo la parcela ZV-3 se dotará de riego, alumbrado público, ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano.

**4. En cuanto a la propuesta de convenio y proposición jurídico-económica (art. 110 del TRLOTAU):**

- Se aportará nueva propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, introduciendo las modificaciones que se han incluido en el PAU.
- En la nueva delimitación del sector se ha incluido terrenos propiedad municipal, por lo que el Ayuntamiento deberá estar integrado en el PAU como propietario, con sus derechos y obligaciones establecidas en la LOTAU.
- Según el artículo 11.4 del TRLOTAU, 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.
- En el convenio se incluirá las penalizaciones que regulará la adjudicación a las que hace referencia el artículo 110.4.2 del TRLOTAU.
- Los propietarios de los terrenos tienen derecho al 90% del aprovechamiento lucrativo del sector, por lo que, si se mantiene la cesión de suelo con aprovechamiento lucrativo marcada en el PAU, se deberá compensar económicamente a los propietarios por la diferencia entre el valor del suelo con aprovechamiento lucrativo de uso residencial que deberían recibir y el que realmente reciben, o bien, aportar documento suscrito por los propietarios en el que expresamente presten su conformidad a realizar cesiones mayores que el 10 % prefijado por el TRLOTAU.

**5. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):**

- Se deberá obtener informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización a la Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Grupo 7. b) del Anexo 3 del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental. y según el artículo 9 del mencionado Reglamento.
- Al producirse una recalificación de las zonas verdes existentes en la Urbanización La Cuesta II, con posterioridad al informe de la CPU, se requerirá el informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo, según el art. 39 del TRLOTAU y el art. 54.9.e) de la Ley 11/2003 del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.
- Debido a las modificaciones introducidas en el sector respecto a lo previsto en las NN.SS., y según lo establecido en el art. 41.3.b del TRLOTAU y el art. 2.2. de las NN.SS. Municipales, se justificará la necesidad o posibilidad de continuar con la tramitación de este expediente ya que el Ayuntamiento de Mocejón no ha acreditado que se haya iniciado los trabajos de redacción del POM.

**14.-ONTÍGOLA. EXPT.175/04 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR “DEHESA DE LA PLATA II”, INDUSTRIAL, PROMOVIDO POR DEHESA DE LA PLATA, S. L.**

Para que conste que D. Ramón Alfonso Sánchez de León, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, se ausenta de la sesión antes del inicio de este punto del orden del día.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente y teniendo en cuenta lo manifestado por la



representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de obras públicas, Doña María Teresa Esteban Perona, en relación al informe emitido por el servicio de carreteras de fecha 29 de octubre de 2004, en el cual dicho Servicio, hace reparo en cuanto a la glorieta partida diseñada, el cual establece lo siguiente:

“ *En relación con el proyecto de “ PAU INDUSTRIAL DEHESA DE LA PLATA II EN ONTIGOLA. Expte: TO-2956/04” cuyo titular es DEHESA DE LA PLATA, S. L. , una vez analizado el mismo, este Servicio de Carreteras, informa:*

*1.- El polígono industrial proyectado limita por su lado Oeste con la carretera autonómica CM-4005, en el tramo: P. K. 0,575 al 0,800 y margen izquierda.*

*2.- La línea límite de edificación ha quedado correctamente reflejada en los planos a una distancia de 18 mts de la arista exterior de calzada más próxima, al tratarse de una carretera de la red comarcal.*

*3.- Se diseña una glorieta partida en el P. K. 0,750 de la carretera CM-4005 para acceso al polígono industrial proyectado.*

*Del análisis realizado, este Servicio de Carreteras hace reparo en cuanto a la glorieta diseñada, que debe transformarse en glorieta cerrada para no perjudicar la seguridad vial de la carretera CM-4005.*

*Toledo, 29 de Octubre de 2.004 .../..*

“

Por ello, y a la vista del informe que se incorpora al acta de esta Comisión como Anexo II, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable condicionado** a la subsanación, antes de la aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existente en el expediente:

#### **A) Advertencias de legalidad.**

##### **1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):**

- El Centro de Transformación se ubicará en parcela independiente, distinta a la parcela de infraestructuras para la EDAR, con el fin de facilitar su cesión a la Compañía suministradora.
- Todas las zonas verdes, para poder computar, deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas en el art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la L.S. de 1976.

##### **2. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):**

- Se deberá prever las plazas de aparcamientos accesibles a razón de 1 plaza por cada 50 plazas de aparcamientos según el Código de Accesibilidad.
- Se aportará proyecto técnico de la EDAR.

##### **3. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art.111 del TRLOTAU):**

- Se deberá dotar de red de riego, de alumbrado público y de acometida a la red de saneamiento a todas las parcelas de zonas verdes.
- 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 para minusválidos, ubicándolas en planos 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.

- Se aportará proyecto de ajardinamiento y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
- Según el art. 101 del Reglamento de Planeamiento el proyecto de urbanización figurarán, además de las mediciones, cuadros de precios descompuestos y presupuesto.
- Para evitar situaciones de servidumbres, se deberán corregir la situación de la tubería general de abastecimiento de agua al sector que atraviesa por la parcela de zona verde, y el colector de pluviales que atraviesa la parcela de infraestructuras, debiendo discurrir dichas tramos por el subsuelo de espacios públicos, todo ello según artículo 29 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

#### **4. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):**

- En el convenio se incluirá las penalizaciones que regulará la adjudicación a las que hace referencia el artículo 110.4.2 del TRLOTAU.

#### **5. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):**

- Según la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto de urbanización de 13-07-2005, se aportarán:
  - Informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente respecto al proyecto de revegetación, mantenimiento y conservación de las zonas verdes.
  - Autorizaciones de vertido y reutilización de las aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
  - Informe favorable de la Delegación Provincial de Medio Ambiente del Anexo Técnico de saneamiento.
  - Autorización administrativa del proyecto de medidas correctoras de la contaminación atmosférica de la EDAR por parte de la D. Gral. de Calidad Ambiental.
- Se aportará autorización del Ministerio de Fomento respecto al cruce subterráneo de la Autopista R-4, de la tubería general de abastecimiento de agua del sector, así como informe favorable por la afección de la Autopista R-4.
- **La rotonda de acceso al Sector desde la CM-4005, según informe de fecha 29/10/2004 del Servicio de Carreteras, deberá ser glorieta cerrada, para no perjudicar la seguridad vial de la carretera CM-4005.**
- Informe favorable del Ayuntamiento de Ocaña debido a la pavimentación de parte del camino que está en ese término municipal.
- Se aportará Certificado de que el PAU, presentado el 9/11/05 para la emisión de Informe por la Comisión Provincial de Urbanismo es el que ha estado sometido a exposición pública, ya que no está diligenciado.

#### **15.- ONTÍGOLA. EXPT. 005/05 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR INDUSTRIAL “LOS ALBARDIALES 3ª FASE”, PROMOVIDO POR PROYECTOS ONTÍGOLA, S.L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable condicionado** a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

**A) Advertencias de legalidad:**

1. En cuanto a cuestiones de la ordenación detallada ( Art.24.2 del TRLOTAU):
  - Puesto que en la Ordenanza Industrial se ha contemplado la posibilidad de tramitar en determinados casos junto al Proyecto de Edificación un Estudio de Detalle, se añadirá que éste se tramitará conforme a lo establecido en el TRLOTAU.
2. En cuanto a la justificación de la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto (arts. 68 del TRLOTAU):
  - Se deberá recalcular la cesión del 10% del aprovechamiento, ya que el art. 68 del TRLOTAU determina el deber de ceder al Ayuntamiento la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, y no del aprovechamiento real del sector.
3. En cuanto al Proyecto de Urbanización (arts. 111 del TRLOTAU):
  - Deberá incluirse en el presupuesto el alumbrado público del interior de la parcela de Zona Verde.
  - Deberá completarse con un anexo técnico en el que se detalle la red de riego, independientemente de la red de agua de agua potable y en la que se emplee las aguas depuradas y pluviales, según Resolución de la Dirección General de Evaluación Ambiental.
4. En cuanto a la tramitación ( arts. 120 y ss. del TRLOTAU):
  - Deberá aportarse certificado que diga que el promotor es propietario del 100 % de los terrenos.
  - Deberá aportarse informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación a los vertidos de las aguas residuales.
  - Se aportará informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural respecto a las posibles afecciones a la Senda Galiana colindante con el Sector.
  - Se aportará informe favorable del Ministerio de Fomento una vez hayan sido subsanadas las deficiencias y prescripciones contenidas en anteriores informes de dicho organismo.

**16.-MAQUEDA. EXPT. 023/05 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION 6-B, 6-C, 6-D, 7 Y 10, RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR PROMOCIONES DELTA ROLAND, S. L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable condicionado** a la subsanación, antes de la aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

**A) Advertencias de legalidad.**

**1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):**

- Se deberá indicar el régimen de la construcción existente, teniendo en cuenta que si queda fuera de ordenación por incompatibilidad con las determinaciones del PERI, solo se podrá autorizar obras de mera conservación según el art. 24.2 del TRLOTAU.

**2. En cuanto a la justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana (art. 31 del TRLOTAU):**

- La cesión para otras dotaciones se realizará en solares destinados para este fin, no permitiéndose la compensación monetaria por lo que se deberá suprimir este supuesto de la página 9 del PERI.
- El número de plazas de aparcamiento públicas situadas en viario se adecuará a lo fijado por el TRLOTAU, y el Reglamento de Planeamiento.

**3. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):**

- Se diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.
- Se incluirá la totalidad de la superficie del sector para el cálculo del aprovechamiento tipo.
- Se deberá concretar en las ordenanzas de aplicación las condiciones de aprovechamiento mediante la edificabilidad neta sobre parcela.
- Se determinará el plazo máximo para la ejecución de la urbanización.

**4. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art.110 del TRLOTAU):**

- Se deberá dotar de red de riego, de alumbrado público y de acometida a la red de saneamiento a la parcela de zona verde.
- Se deberá disponer en parcelas independientes y calificadas como infraestructuras propias del sector los centros de transformación, con el fin de evitar la generación de servidumbres en otras parcelas o viales.

**5. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):**

- Se deberá fijar en el convenio a suscribir, los compromisos del urbanizador, en cuanto a las cesiones, concretando la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, que en el caso de haber elegido el sistema de monetización deberá incluir un anexo con la valoración, hecha por los servicios municipales, del suelo que materializa el 10% del aprovechamiento objeto de cesión, según el artículo 11.4 del TRLOTAU.
- Se deberá eliminar la referencia a que la cesión destinada a otras dotaciones (cesión de equipamiento) se hará en dinero.

**6. En cuanto a la proposición jurídico-económica (art. 110 del TRLOTAU):**

- Se deberán indicar las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos, definiendo cual es la forma de obtención de los terrenos con cuyos propietarios no se ha alcanzado acuerdo.

**7. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):**

- Se deberá certificar por el Ayuntamiento y no mediante informe del Técnico Municipal, que no existe afección a ningún otro organismo público.

- Se deberá obtener informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización a la Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Grupo 7. b) del Anexo 3 del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental. y según el artículo 9 del mencionado Reglamento.

**17.-LOMINCHAR. EXPTE. 035/05 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL, MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS, PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 61, CLASIFICADO COMO SUELO RÚSTICO DE RESERVA POR LAS NN. SS. DE LOMINCHAR. PROMOVIDO POR GUDOPRO, S. L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

Tras el análisis de la documentación aportada, se propone a la Comisión Provincial de Urbanismo que emita **informe favorable condicionado** a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

**A) Observaciones vinculantes:**

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
  - La población potencial del municipio de Lominchar supera los 2.000 habitantes, por lo que se deberá establecer cesión para sistemas generales de espacios libres, en proporción superior a 500 m<sup>2</sup> por cada 200 habitantes.

**B) Advertencias de legalidad:**

1. En cuanto a Proyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):
  - Se deberán definir completamente todos los viales, diferenciando los espacios destinados al tráfico de vehículos de los destinados a estacionamiento con las dimensiones establecidas en el art. 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio).
2. En cuanto a la proposición jurídico-económica (art. 110 del TRLOTAU):
  - Se incluirá los gastos de conservación en el apartado de los gastos de urbanización, según el artículo 115.2 de la LOTAU. Asimismo se deberá incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido para cumplir con el artículo 1 de la Ley 37/92 de 28 de Diciembre sobre Impuesto de Valor Añadido.
3. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):
  - Se deberá certificar por el Ayuntamiento de Lominchar (firmado por el Secretario) que el promotor es propietario del 100% de los terrenos incluidos en la delimitación.
  - Se deberá obtener informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización a la Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Grupo 7. b) del Anexo 3 del Reglamento General de

Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental y según el artículo 9 del mencionado Reglamento.

- La Alternativa Técnica remitida deberá estar diligenciada de Aprobación Inicial.

**18.-LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN. EXPTE. 151/05 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL SECTOR 10 DEL P. O. M. DE LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN. PROMOVIDO POR DEINCO INMOBILIARIO, S.A.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable condicionado** a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):

- Deberá representarse gráficamente y con suficiente grado de detalle la previsión de plazas de aparcamiento público legalmente establecidas, garantizando el acceso a todas las parcelas, así como la circulación en toda la red viaria.

2. En cuanto a la justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana (art. 31 del TRLOTAU):

- Se deberá recalcular el número de plazas de aparcamiento adaptándolo a la superficie real del sector.
- Puesto que se justifica el cumplimiento del artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre) mediante la ubicación de parte de la reserva de las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, se deberá completar la Ordenanza de la Zona Residencial, incluyendo dicho aspecto. Asimismo, deberá localizarse las plazas de aparcamiento público *“en espacios **anejos** al viario...”*, en los términos establecidos en el TRLOTAU.

3. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):

- Se ejecutará completa la rotonda de acceso al sector desde la carretera TO-V-5011.
- El viario compartido con el sector 9 deberá presupuestarse completo, por separado, en los términos establecidos en el art. 7.1.2. de las Normas Urbanísticas contenidas en el POM.
- Asimismo, según informe de la Exc. Diputación Provincial de Toledo de fecha 7 de julio de 2.005 *“ antes de iniciarse las obras dentro de la zona de afección de la carretera... y en especial la glorieta de acceso, deberá presentarse proyecto redactado por técnico competente, en el que se incluya la señalización e iluminación de dicha glorieta”*.
- Dado que los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen todos los detalles técnicos de las mismas con la suficiente precisión para poder ser ejecutados bajo la supervisión de técnico distinto al redactor, se deberá redactar de forma que coincida Memoria, Presupuesto, Planos, etc. para todas las obras de urbanización previstas y deberá ajustarse a lo establecido en las Normas Urbanísticas contenidas en el POM.

- La red de abastecimiento dispondrá de las secciones mínimas previstas en el plano O-5.1 del POM. Se dispondrá el número suficiente de hidrantes para cumplir con lo establecido en la NBE-CPI-96 y en el art. 3.2.2.2 de las citadas normas.
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha y del Código de Accesibilidad, en cuanto a los itinerarios peatonales, a la formación de vados junto a pasos de peatones, a la cantidad y dimensiones de las plazas accesibles.
- Se deberán aportar los cuadros de precios descompuestos, en virtud del art.101.A) del Reglamento de Planeamiento.

4. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):

- Deberá especificarse dentro del convenio las penalizaciones por incumplimiento.
- Se deberá incluir en el convenio a firmar un anexo con la valoración del suelo, hecha por los servicios municipales, según el artículo 11.4 del TRLOTAU, para la monetarización del 10% de Aprovechamiento Lucrativo, indicando, en todo caso, la superficie de suelo objeto de dicha cesión.

5. En cuanto a la proposición jurídico-económica (art. 110 del TRLOTAU):

- Se deberán incluir todos los propietarios de los terrenos del Sector, incluyendo los correspondientes a los caminos existentes, debiéndose corregir este error en todos los documentos.
- En los Gastos Totales de urbanización reflejados en la proposición jurídico-económica se deberá incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido para cumplir con el artículo 1 de la Ley 37/92 de 28 de diciembre sobre Impuesto de Valor Añadido.

6. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):

- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que los colectores a los que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Deberá certificarse por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión al transformador existente y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.
- Deberá aportarse informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con la tubería de abastecimiento a los depósitos municipales, puesto que, aparentemente, se ha modificado el trazado de la misma respecto de lo establecido en el POM.
- Se deberá aportar informe de la Consejería de Educación y Ciencia en relación con las reservas de suelo para uso dotacional educativo y deportivo.
- Se deberá obtener informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización a la Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Grupo 7. b) del Anexo 3 del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental y según el artículo 9 del mencionado Reglamento.

- Las alegaciones presentadas deberán ser resueltas por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno, notificándose dicha resolución a los alegantes.

**19.- VILLACAÑAS. EXPTE. 157/05 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN, DEL SECTOR SUR-4a DEL POM DE VILLACAÑAS. PROMOVIDO POR VICENTE CAMUÑAS RABOSO, S.A.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable condicionado** a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

**A) Observaciones vinculantes:**

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
  - La nueva delimitación propuesta deberá contener el total de la superficie prevista por el POM para la Unidad de Actuación y el Sector, sin excluir ninguna franja de terreno junto a la Ctra. de Madridejos.
  - La parcela destinada a Zonas Verdes de Sistemas Generales deberá cumplir con las condiciones establecidas en el art. 24.1.b) del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004, de 14 de septiembre) disponiendo de una superficie mínima de 1.000 m2. donde se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro.
  - La densidad de vivienda reflejada en las fichas urbanísticas aportadas y en la ordenanza residencial se adecuarán a lo estipulado en el art. 24.1c) estableciéndose la densidad máxima para cada Sector o Unidad de Actuación, en función del número de viviendas propuestas.

**B) Advertencias de legalidad:**

1. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):
  - La referencia a las penalizaciones expuesta en el documento de aclaraciones y correcciones deberá incluirse en el convenio urbanístico.
  - La valoración de los terrenos en que se concrete la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico se ajustará a lo establecido en el art. 11.4 del TRLOTAU estableciéndose en el Anexo que se deberá incluir en el convenio.
2. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):
  - Se deberán aportar diligenciados de Aprobación Inicial todos los documentos aprobados.
  - **Se deberá obtener el informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejo Consultivo por la modificación de la zonificación que afecta a las zonas verdes, según los artículos 39.3 del TRLOTAU y 54.9.e) de la Ley 11/2003 del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla la Mancha.**

**20.- VILLALUENGA DE LA SAGRA. EXPT. 176/05 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACION Y PROYECTO**



**DE REPARCELACIÓN DEL NUEVO SECTOR S.S.U.U.r.2. “LA AGUILILLA”,  
PROMOVIDO POR URBANÍSTICA MUPER, S.L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable condicionado** a la subsanación, con anterioridad a la aprobación por el Ayuntamiento-Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

**A) Observaciones vinculantes:**

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):

- La cesión que se hace para Sistemas Generales se debería hacer según la proporción fijada en el artículo 24.1.e) del TRLOTAU y no según la proporción prevista en el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU en su artículo 19.5.a), que por la fecha de inicio del expediente no le sería de aplicación. Esto sin perjuicio de que el urbanizador solicite al Ayuntamiento la aplicación del mencionado reglamento, por ser más beneficioso en relación a la mencionada cesión.

**B) Advertencias de legalidad:**

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):

- En la ordenanza de aplicación al Sector se corregirá la indicación de que la edificabilidad marcada de 0,495 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> es edificabilidad bruta, puesto que del resto de la documentación se deduce que es edificabilidad neta aplicable a parcelas. En caso contrario, se corregirá el cálculo de cesiones de sistemas locales realizado para ajustarlo a los mínimos establecidos en el art. 31 del TRLOTAU.

2. En cuanto al Proyecto de Urbanización (arts. 111 del TRLOTAU):

- La calle que discurre por el Camino de La Aguililla se ejecutará en toda su anchura para poder garantizar la continuidad circulatoria en el Sector.

3. En cuanto a la tramitación ( arts. 120 y ss. del TRLOTAU)

- Deberá aportarse informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la existencia o inexistencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer la nueva demanda propuesta.
- Deberá aportarse informe de Medio Ambiente, sobre la necesidad o no de someter el Proyecto de Urbanización a Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Grupo 7. b) del Anexo 3 del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental y según el artículo 9 del mencionado Reglamento.
- Deberá cumplirse las medidas de la Evaluación Ambiental Preeliminar y tenerse en cuenta las observaciones de la Diputación, de la Dirección General del Agua, del SESCOAM y de la Delegación de Educación y Ciencia.

**21.-ONTÍGOLA. EXPT. 196/05 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR INDUSTRIAL “LOS ALBARDIALES IV”, PROMOVIDO POR PROYECTOS ONTÍGOLA, S.L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable condicionado** a la subsanación, antes de la aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existente en el expediente:

**A) Advertencias de legalidad:**

**1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):**

- En la Ordenanza Industrial deberá incluirse la obligatoriedad de ubicar 1 plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 200 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable.

**2. En cuanto a la justificación de la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto (arts. 68 del TRLOTAU):**

- Se deberá recalcular la cesión del 10% del aprovechamiento, ya que el art. 68 del TRLOTAU determina el deber de ceder al Ayuntamiento la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, y no del aprovechamiento real del sector.

**3. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):**

- Según informe de la Dirección Gral. de Medio Natural, los vertidos de efluentes procedentes de este sector deberán ser conducidos por un ramal que conecte con la red del Polígono “Albardiales I”, tras haber sido depurados en la estación depuradora de aguas residuales planificadas en la actuación urbanística del sector, por lo que no se podrá conectar a las redes de saneamiento del Polígono Industrial Dehesa de la Plata tal como se ha proyectado en el PAU y por lo tanto se corregirá esta conexión en la documentación correspondiente.
- Se deberá prever las plazas de aparcamientos accesibles a razón de 1 plaza por cada 50 plazas de aparcamientos según el Código de Accesibilidad.

**4. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art.111 del TRLOTAU):**

- Se deberá dotar de red alumbrado público a la parcela de zona verde.
- 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 para minusválidos, ubicándolas en planos 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.

- Según el art. 101 del Reglamento de Planeamiento se aportará cuadro de precios descompuestos.

#### **5. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):**

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual el de este sector, así como la EDAR correspondiente.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimos de hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Para la ejecución del Proyecto de Urbanización, se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto de conexión de las líneas de Media Tensión al transformador y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.

#### **6. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):**

- Según el artículo 11.4 del TRLOTAU, 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.
- En el convenio se incluirá las penalizaciones que regulará la adjudicación a las que hace referencia el artículo 110.4.2 del TRLOTAU.

### **22.- PEPINO. EXPT. 257/05 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA 14 DEL POLÍGONO 27 PROMOVIDO POR ORAMBA, S.A.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

Emitir **Informe Desfavorable** y proceder al archivo del expediente por las siguientes razones:

- A los suelos no urbanizables del municipio de Pepino las NN.SS. les otorgó una especial protección en aplicación del artículo 12 de la ley del Suelo estatal, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, estableciendo unas normas específicas de protección, por lo que es de aplicación la letra b) del punto 1.2 de la Disposición Transitoria del TRLOTAU, es decir, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección de la LOTAU.
- Con un Programa de Actuación Urbanizadora únicamente se puede reclasificar suelo rústico de reserva, según el artículo 54.2 del TRLOTAU que establece: *“Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103 resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta prevista en el número 7 del artículo 64 para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora con estricta sujeción a los dispuesto en el número 3 del artículo 38 y el artículo 39 de esta Ley”* y 120.2 del Reglamento de Planeamiento, que puntualiza: *“El suelo rústico no urbanizable de especial protección no podrá ser objeto de*

*reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo, requiriendo, por tanto, la correspondiente modificación del planeamiento municipal que justifique la pérdida de los valores que en su día le hicieron merecedor de esa protección".* Por lo que al ser de aplicación al suelo no urbanizable de Pepino el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección por haber sido protegido en las NN.SS, independientemente de los valores actuales de los terrenos, éstos no pueden ser objeto de reclasificación a través del Plan Parcial de Mejora del Programa de Actuación Urbanizadora.

Por tanto, y puesto que se pretende la reclasificación de la Parcela 14 del Polígono 27 que se encuentra clasificada en las NN.SS. como suelo rústico no urbanizable especialmente protegido, se deberá tramitar por el Ayuntamiento de Pepino, en virtud del artículo 54 del TRLOTAU y del 120.2 del Reglamento de Planeamiento, una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, donde se justifique la pérdida de los valores que en su día le hicieron merecedor de esa protección y la consideración de las zonas que corresponda como suelo rústico de reserva con carácter previo a la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el nuevo sector. Dicha modificación deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 36 y 37 del TRLOTAU y los artículos 134, 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento de la citada Ley.

**23.-AÑO VER DE TAJO. EXPT. 05/06 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA U. A.1 Y U. A.2, RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR ALCORTEC, S. L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

**Informe favorable condicionado** a la subsanación, antes de la aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

**A) Advertencias de legalidad:**

**1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):**

- Las Zonas Verdes deberán cumplir todas las condiciones que se establecen en el punto 5.2.2. de las Normas Generales de Ordenación y Urbanización establecidas en el P.O.M. para que dichos terrenos puedan ser considerados Zona Verde o espacio libre y puedan computar como tales a los efectos señalados en el art. 31.c del TRLOTAU.

**2. En cuanto a la afección a zonas verdes (art. 39 del TRLOTAU)**

- Debido a la modificación en la ubicación de las Zonas Verdes, según el art. 39.5 del TRLOTAU, será necesario, tras el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, la remisión del expediente completo a la Comisión Regional de Urbanismo y al Consejo Consultivo según el art. 54.9.e) de la Ley 11/2003 del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, para la emisión de los preceptivos informes por dichos organismos.

**3. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art.110 del TRLOTAU):**

- La colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.
- Se aportará cuadro de precios descompuestos según el art. 101 del Reglamento de Planeamiento.
- Se deberá dotar de red de riego, de alumbrado público y de acometida a la red de saneamiento a la parcela de zona verde.

**4. En cuanto a la proposición jurídico-económica (art. 110 de la LOTAU):**

- Se deberán indicar las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos, adjuntando copia de los contratos de permuta de suelo por edificación futura entre el Urbanizador y los propietarios.

**5. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):**

- En el convenio se incluirá las penalizaciones que regulará la adjudicación a las que hace referencia el artículo 110.4.2 del TRLOTAU.

**6. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):**

- Se deberá aportar copia de la alternativa técnica completa debidamente diligenciada de información pública y Aprobación Inicial.
- Se aportará informe de la Compañía Eléctrica donde se indique si la red de atraviesa por la U.A.01 es en Media o en Alta Tensión y sobre la viabilidad del enterramiento de la citada red.
- Se deberá obtener informe de la Consejería de Medio Ambiente sobre la necesidad de someter o no el Proyecto de Urbanización a la Evaluación de Impacto Ambiental por encontrarse incluido en el Grupo 7. b) del Anexo 3 del Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental. y según el artículo 9 del mencionado Reglamento.

-----

El señor Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo, antes de que la ponente pase a informar los expedientes correspondientes a suelo rústico, manifiesta que en la anterior sesión de la Comisión, un miembro de ésta en relación con el punto del orden del día, número 14, Ocaña, Expediente 187/05, afirma que dicha actuación está ya en ejecución, a lo cual el Sr. Presidente de la Comisión, solicitaba que por parte del Servicio de Urbanismo, se realizara una visita de inspección, para comprobar la realidad física existente.

La ponente comenta que dicho expediente está referido a un Estudio de Detalle, en Ocaña promovido por Gestora Magallanes, S. L., que la visita de inspección se efectuó el día 18 de abril de 2006, y en la misma se informa que:

- Se han iniciado los trabajos de construcción de viviendas no habiendo iniciado los de urbanización.
- Al día de la fecha se han llevado a cabo los siguientes trabajos:

Parcela 1A

- Bloque de vivienda: Se está realizando la estructura de hormigón de la planta segunda.
- Bloque de vivienda: Está realizando el forjado de planta baja.

Parcela 1B

- Se está realizando el vaciado de los terrenos.

Se encuentra colocado un cartel anunciando la construcción de “120 viviendas .../..”

La ponente manifiesta que una copia de este Acta de inspección se remitirá al Ayuntamiento de Ocaña, para que se tomen las medidas oportunas.

La Comisión Provincial de Urbanismo, acuerda dar traslado del acta de inspección al Ayuntamiento de Ocaña, y requerirle copia de la licencia de obras, y en su caso, que se proceda a iniciar los procedimientos oportunos para restablecer la legalidad urbanística en el ámbito, incidiéndoles en que al tratarse de terrenos que tienen su origen en el Ministerio del Interior, las viviendas deben estar construyéndose bajo algún régimen de protección pública.

Dicho acta de inspección se incorpora al acta de esta Comisión como anexo III.

---

## **SUELO RÚSTICO**

**Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 54.1.3.**

***SECTOR PRIMARIO. Puntos del orden del día nº 24 a nº 27.***

**24.-PUEBLANUEVA. EXPTE. 011/05 SNU. CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA EXPLOTACIÓN AVÍCOLA PARA ENGORDE DE POLLOS, PROMOVIDA POR ALICIA MUÑOZ MARTIN.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **DOÑA ALICIA MUÑOZ MARTIN** para la construcción de una nave de **1.950,00 m<sup>2</sup>**, destinados a **EXPLOTACION AVÍCOLA PARA ENGORDE DE POLLOS**, en la finca de **12.750 m<sup>2</sup>**, localizada en **La Pueblanueva, parcelas 106, 107 y 108, del Polígono 5**, al adaptarse la construcción a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NN. SS. Municipales de La Pueblanueva.

A la vista de los informes emitidos por los distintos organismos afectados, y en caso de ser necesario, el Ayuntamiento fijará la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, todo ello de conformidad con lo

establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 1/2004. Título IV. Capítulo II. Sección 2ª Régimen del Suelo Rústico.

**25.-BARGAS. EXPTE. 050/05 SNU. LEGALIZACION DE NAVES PARA GRANJA CINEGÉTICA PROMOVIDA POR EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS “LOS LLANOS”, S.A.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS “LOS LLANOS,S.A.”** para la legalización de **164,40 m<sup>2</sup>**, destinados a **EXPLOTACION CINEGÉTICA DE FAISAN, CODORNIZ, PERDIZ ROJA Y PALOMA ZURITA**, en la finca de **1.256.396,00 m<sup>2</sup>**, localizada en **Bargas, parcela 1, polígono 40, paraje “Los Llanos”** al adaptarse la construcción a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NN. SS. Municipales de Bargas.

A la vista de los informes emitidos por los distintos organismos afectados, y en caso de ser necesario, el Ayuntamiento fijará la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, todo ello de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 1/2004. Título IV. Capítulo II. Sección 2ª Régimen del Suelo Rústico.

Al tratarse de una construcción ya ejecutada, se deberá seguir el procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 1/2004. Título VII. Capítulo V y VI.

**26.-MOCEJÓN. EXPTE. 099/05 SNU. INSTALACIONES HÍPICAS PROMOVIDA POR D. BENEDICTO CEDILLO CARMONA.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**DENEGAR** la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **DON BENEDICTO CEDILLO CARMONA**, para la instalación de **2.381,00 m<sup>2</sup>**, destinados a **INSTALACIONES HIPICAS**, en la finca de **84.289,00 m<sup>2</sup>**, localizada en **Mocejón**, en las **parcelas 218, 219, 221, 222 y 223 del polígono 1, paraje “Buenaparte”**, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y NN. SS. Municipales de Mocejón, por no estar expresamente permitido el uso en las **vigentes** Normas Subsidiarias Municipales, según lo dispuesto en los arts. 54.4 y 61 del TRLOTAU.

**27.-LOS YÉBENES. EXPTE. 014/06 SNU. CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA ÚTILES AGRARIOS, PROMOVIDA POR TOTANES 2000, S. L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**DENEGAR** la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **TOTANES 2000,S. L.**, para la **CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA ÚTILES AGRARIOS**, en la finca de **610.000,00 m2**, localizada en el municipio de **Los Yébenes, parcela 78, del polígono 39, de la finca “Venta de Arriba”**, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y R. NN. SS. Municipales de Los Yébenes, por no estar expresamente permitido el uso en las citadas Normas Subsidiarias Municipales (Capítulo 9.Normas particulares), según lo dispuesto en los arts. 54.4 y 61 del TRLOTAU.

**INDUSTRIALES.**

**Actividades extractivas, mineras, canteras, extracciones de áridos.- Puntos del orden del día nº 28 a nº 30.**

**28.-VILLARRUBIA DE SANTIAGO y STA. CRUZ DE LA ZARZA. EXPTE. 145/03 SNU. INSTALACIÓN DE PLANTA DE EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN, PROMOVIDA POR D. ANTONIO DE LA TORRE DÍAZ Y OTROS.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**DENEGAR** la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **DON ANTONIO DE LA TORRE DÍAZ Y OTROS** para la **INSTALACIÓN DE PLANTA DE EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y AMPLIACIÓN DE EXPLOTACIÓN DE ACTIVIDAD EXTRACTIVA**, en la finca de 1.479.831,00 m2, localizada en los municipios de **Santa Cruz de la Zarza y Villarrubia de Santiago**, afectándose en el primero las parcelas 18c,18e,18f,18g (parte), 563a, 563b, 563d y 564, del Polígono 11, y en el segundo los polígonos 10, 11 y 12/1, en la cantera denominada “Gravera del Buen Consejo”, en aplicación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), de las NN. SS. de Villarrubia de Santiago y en el Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza,(Capítulo 10 Régimen de Suelo Rústico) **al no estar expresamente permitido por el planeamiento vigente el uso planteado**, según lo dispuesto en los artículos 54.4 y 61 del TRLOTAU y según el artículo 12 del Reglamento de Suelo Rústico.

**29.-LA PUEBLANUEVA. EXPTE. 017/05 SNU. INSTALACIÓN DE PLANTA DE LAVADO, TRITURADO Y CLASIFICADO DE ÁRIDOS, PROMOVIDA POR VILLANUEVA-3, S.A.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**



**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **VILLANUEVA-3,S.A.** para la **EXPLORACIÓN DE ÁRIDOS E INSTALACIÓN DE PLANTA DE TRATAMIENTO**, en la finca de **236.720 m<sup>2</sup>**, localizada en la Gravera “El Cabo” en **La Pueblanueva, parcela 23, del Polígono 6**, al adaptarse la construcción a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NN. SS. Municipales de La Pueblanueva, a excepción de:

- Zona de Policía del Río Tajo**, salvo autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Tajo (50 m del margen),
- Zona de Protección de Vegetación**, de acuerdo a la Declaración de Impacto Ambiental (Franja de 10 m de ancho a lo largo de la parcela 23 en su zona este),
- Zona de Protección** y exclusión **para el yacimiento arqueológico** a determinar por la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales, de acuerdo a su informe emitido.

Así mismo, en función de la vigencia de la licencia municipal, el Ayuntamiento establecerá el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, todo ello de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 1/2004. Título IV. Capítulo II. Sección 2ª Régimen del Suelo Rústico.

### **30.-POLÁN. EXPTE. 008/05 SNU. INSTALACIÓN DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS Y EXPLOTACIÓN DE CANTERA, PROMOVIDA POR ARIDOS Y GRANITOS S. L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ÁRIDOS Y GRANITOS,S.L.** para la **EXPLORACIÓN DE GRAVAS Y ARENAS E INSTALACIÓN DE PLANTA DE TRATAMIENTO**, en la finca de **891.850,00 m<sup>2</sup>**, localizada en la cantera “camino del Corral” en **Polán, parcelas 15, 16, 17 del polígono 3 y parcela 16 del polígono 44**, al adaptarse la construcción a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NN. SS. Municipales de Polán, a excepción de:

- Banda de protección de vegetación de ribera del río Tajo**, hábitat de protección especial, (100 metros de anchura medidos horizontalmente desde el límite de la vegetación de ribera), de acuerdo a la Declaración de Impacto Ambiental.
- Zonas de Protección** a edificaciones colindantes, acequias de riego, flora y vía pecuaria, según lo reflejado en la Declaración de Impacto Ambiental.

A la vista de los informes emitidos por los distintos organismos afectados, y en caso de ser necesario, el Ayuntamiento fijará la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno.

Así mismo, en función de la vigencia de la licencia municipal, el Ayuntamiento establecerá el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, todo ello de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 1/2004. Título IV. Capítulo II. Sección 2ª Régimen del Suelo Rústico.

#### **TERCIARIOS. Puntos del orden del día nº 31 a nº 32.**

#### **31.-VALDEVERDEJA. EXPTE. 076/05 SNU. CASA RURAL Y RESTAURANTE PROMOVIDO POR ALMAZARA DEL ARTE, S.L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y visto el informe favorable en cuanto al incumplimiento de parcela mínima, % de ocupación y radios y distancias a otros establecimientos de la Dirección General de Turismo y Artesanía de fecha 9 de noviembre de 2005 y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**PRIMERO: APROBAR** la construcción de 982 m<sup>2</sup>, destinados a Casa Rural y Restaurante en la finca de 5.410 m<sup>2</sup>, localizada en Valdeverdeja, Camino del Pilón s/n.

**SEGUNDO: OTORGAR** la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ALMAZARA DEL ARTE, S.L.** para la construcción de **982 m<sup>2</sup>**, destinados a **CASA RURAL Y RESTAURANTE**, en la finca de **5.410 m<sup>2</sup>**, localizada en Valdeverdeja, **Camino del Pilón s/n**, al **aprobar** las variaciones de parcela mínima, ocupación, radios y distancias a otros establecimiento propuestos, al adaptarse la construcción a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en el planeamiento municipal.

A la vista de los informes emitidos por los distintos organismos afectados, y en caso de ser necesario, el Ayuntamiento fijará la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno.

Así mismo, en función de la vigencia de la licencia municipal, el Ayuntamiento establecerá el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, todo ello de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 1/2004. Título IV. Capítulo II. Sección 2ª Régimen del Suelo Rústico.

#### **32.-VALDEVERDEJA. EXPTE. 077/05 SNU. 14 BUNGALOWS PROMOVIDO POR ALMAZARA DEL ARTE, S.L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**DENEGAR** la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ALMAZARA DEL ARTE, S. L.** para la construcción de **1.354,14 m<sup>2</sup>**, destinados a **14 BUNGALOWS**, en la finca de **14.940 m<sup>2</sup>**, localizada en Valdeverdeja, **C/ Camino del Pilón, s/n. Parcelas 48 y 50, polígono 9**, al incumplirse los requisitos de parcela mínima y ocupación (art. 9 de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento para el Suelo Rústico - Orden 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas).

**DOTACIONALES PRIVADOS. Puntos del orden del día nº 33 a nº 34.**

**33.-VILLAMINAYA. EXPTE. 009/06 SNU. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA Y LINEA DE MEDIA TENSIÓN PROMOVIDO POR VILLAMINAYA-ENERGÍA FOTOVOLTAICA, S. L.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **VILLAMINAYA-ENERGÍA FOTOVOLTAICA, S.L.** para instalación fotovoltaica de 1 MW, en 10 instalaciones conectadas a red de media tensión, en la finca de **115.000,00 m<sup>2</sup>** localizada en **Villaminaya, parcelas 139, 6,143,154,155,144,145,168 y 169 del polígono 6**, al adaptarse la construcción a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NN. SS. Provinciales de Toledo.

A la vista de los informes emitidos por los distintos organismos afectados, y en caso de ser necesario, el Ayuntamiento fijará la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno.

Así mismo, en función de la vigencia de la licencia municipal, el Ayuntamiento establecerá el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, todo ello de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 1/2004. Título IV. Capítulo II. Sección 2ª Régimen del Suelo Rústico.

**34.-AJOFRÍN. EXPTE. 013/05 SNU. LEGALIZACION Y AMPLIACIÓN DE RESIDENCIA-SEMINARIO PROMOVIDA POR LOS SIERVOS POBRES DEL TERCER MUNDO.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**OTORGAR** la calificación urbanística para los usos, obras y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **LOS SIERVOS POBRES DEL TERCER MUNDO** para la legalización y ampliación de **3.976,71 m<sup>2</sup>** y destinados a **RESIDENCIA- SEMINARIO Y CAPILLA**, en la finca de **113.840,00 m<sup>2</sup>**, localizada en **Ajofrín, parcela 51, polígono 18, Ctra. Mazarambroz-Ajofrín**, al adaptarse la construcción a los requisitos exigidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), en el Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento (Orden 31-03-2003), y en las NN. SS. Municipales de Ajofrín.

A la vista de los informes emitidos por los distintos organismos afectados, y en caso de ser necesario, el Ayuntamiento fijará la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno.

Así mismo, en función de la vigencia de la licencia municipal, el Ayuntamiento establecerá el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a un determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos, y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

La eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal, todo ello de conformidad con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 1/2004. Título IV. Capítulo II. Sección 2ª Régimen del Suelo Rústico.

Al tratarse de una construcción ya ejecutada, se deberá seguir el procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 1/2004. Título VII. Capítulo V y VI.

#### **LEVANTAMIENTOS DE SUSPENSION. *Punto del orden del día nº 35.***

#### **35.-CEDILLO DEL CONDADO. EXPTE. 059/02 SNU. EXPLOTACION DE CANTERA DE ARCILLAS. PROMOVIDO POR JUAREZ Y MILLAS, S.A.**

Se informa a la Comisión, que una vez cumplimentados los requisitos acordados por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha 5 de noviembre de 2002, según consta en el informe emitido por el Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 21 de abril de 2006, procede el levantamiento de la suspensión del Acuerdo de calificación urbanística y en consecuencia, queda otorgada dicha calificación de los terrenos situados en Cedillo del Condado, para la explotación de la cantera de arcillas denominada “Cedillo I”, ubicada en las parcelas 52 y 53 del polígono 18, con una superficie de 49.625 m<sup>2</sup>, promovido por la entidad JUAREZ Y MILLAS, S. A., al objeto de legitimar las obras y usos contenidos en el proyecto.

#### **36.-FUENSALIDA. EXPROPIACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA DE BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR EL PAU DE LA UA-1 DEL SECTOR URBANIZABLE INDUSTRIAL S.07.0 “LA GOLONDRINA”.**

##### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Fuensalida (Toledo) de fecha 7 de octubre de 2004 se aprueba inicialmente el proyecto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta de bienes y derechos afectados por el PAU de la UA-1 del Sector

Urbanizable industrial “La Golondrina”, iniciándose la información pública por plazo de un mes mediante los correspondientes anuncios.

**SEGUNDO.-** Mediante escrito de fecha 2 de marzo de 2005 el Excmo. Ayuntamiento de Fuensalida se dirige a la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo indicándole que en cumplimiento al artículo 202.6 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, RGU), remite el expediente de expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta para su aprobación por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

**TERCERO.-** La Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha 27 de julio de 2005 adoptó el siguiente acuerdo:

**“EXPEDIENTES REMITIDOS PARA EMISIÓN DE INFORME DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 202 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA (R.D. 3288/1978): Punto del orden del día nº 27.**

**FUENSALIDA. EXPROPIACIÓN FORZOSA POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL LA GOLONDRINA, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DEL SUELO (SEPES).**

*De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:***

**PRIMERO:** La aprobación del expediente de expropiación, según lo establecido en el art. 202 del Reglamento de Gestión Urbanística una vez valoradas las expropiaciones de los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 1 del Sector Urbanizable Industrial S.07.00 “La Golondrina”, en Fuensalida, por el procedimiento de tasación conjunta, en los siguientes términos:

*A la vista de la documentación aportada y de la documentación que disponemos del PAU, se realiza un estudio del valor del suelo:*

*Datos a considerar:*

*Ficha de testigos del estudio de mercado aportado en Fuensalida:*

<b>Situación</b>	<b>Superficie</b>	<b>€/m<sup>2</sup> s</b>
<i>C/ Águila</i>	<i>2950 m<sup>2</sup>.</i>	<i>75,00</i>
<i>Ctra. Torrijos</i>	<i>2000 m<sup>2</sup>.</i>	<i>132,22</i>
<i>Ctra. Torrijos</i>	<i>500-900 m<sup>2</sup>.</i>	<i>120,00</i>
	<b>Valor medio en venta</b>	<b>109,07</b>

<i>Importe total de cobros (superficie lucrativa privada x valor medio en venta = 181.365 x 109,07)</i>	<b>19.781.480,55 €</b>
<i>Importe total de pagos (obtenido de la Proposición Jurídico Económica del PAU aprobado por el Ayuntamiento)</i>	<b>6.649.543,00 €</b>
<i>Plazo medio de realización de cobros</i>	<b>4,17 años</b>
<i>Plazo medio de realización de pagos</i>	<b>1,95 años</b>
<i>Tasa par uso industrial</i>	<b>15 %</b>

$$F = \frac{19.781.480,55}{(1,15)^{4,17}} - \frac{6.649.543}{(1,15)^{1,95}} = 5.981.300,57 \text{ €}$$

Dándonos un valor unitario del suelo de  $5.981.300,57 \text{ €} / 369.323 \text{ m}^2 = 16,20 \text{ €/m}^2$

**Valoración total:**

Valor del suelo  $52.020 \text{ m}^2 \times 16,20 \text{ €/m}^2 \dots\dots\dots 842.724,00 \text{ €}$

5% Premio de Afección  $\dots\dots\dots 42.136,20 \text{ €}$

**Total Justiprecio  $\dots\dots\dots 884.860,20 \text{ €}$**

**Resultando un precio medio de la superficie pendiente de adquisición de  $17,01 \text{ €/m}^2$ .**

**CUADRO RESUMEN DE VALORACIÓN**

NºFINCA PROY.	POLÍG.	PARC.	TITULAR	SUPERFICIE EXPROPIADA M²	PRECIO M2 SUELO EUROS	SUMA EUROS	PREMIO AFECCION EUROS (5% SUMA EUROS)	TOTAL EUROS	TOTAL EUROS VALORACION AYTO	DIFERENCIA EUROS
5	22	113	Mª Dolores Romojaro Zapardiel	10.060,00	16,20	162.972,00	8.148,60	171.120,60	30.632,70	-140.487,90
6	22	184	H.M. Rodriguez Diaz Cardiel	3.930,00	16,20	63.666,00	3.183,30	66.849,30	11.966,85	-54.882,45
7	22	195	Cipriano Lorenzo Diaz Guerra	4.844,00	16,20	78.472,80	3.923,64	82.396,44	14.749,98	-67.646,46
8	22	19	Luis Fernando Jimenez Zabala	898,00	16,20	14.547,60	727,38	15.274,98	2.734,41	-12.540,57
9	22	196	Nazaria Zapardiel Tellez Cepeda	7.639,00	16,20	123.751,80	6.187,59	129.939,39	23.260,76	-106.678,63
10	22	146	Rosa María García Arcicollar- Sanchez	3.360,00	16,20	54.432,00	2.721,60	57.153,60	10.231,20	-46.922,40
17	22	73	Concepción Gomez Gomez	898,00	16,20	14.547,60	727,38	15.274,98	2.734,41	-12.540,57
26	22	89	Rosalía Martinez Jimenez	5.752,00	16,20	93.182,40	4.659,12	97.841,52	17.514,84	-80.326,68
49	22	144	Soledad Tenorio Rodriguez	4.735,00	16,20	76.707,00	3.835,35	80.542,35	14.418,08	-66.124,27
53	22	140	Sandalio Jimenez Zabala	6.276,00	16,20	101.671,20	5.083,56	106.754,76	19.110,42	-87.644,34
57	22	174	Restituto Alvarez Peña	3.058,00	16,20	49.539,60	2.476,98	52.016,58	9.311,61	-42.704,97
58	22	12	Isidoro Arellano Pérez	570,00	16,20	9.234,00	461,70	9.695,70	1.735,65	-7.960,05

			Higueras							
			<b>TOTAL</b>	52.020,00	16,20	842.724,00	42.136,20	884.860,20	158.400,91	-726.459,29

**SEGUNDO:** *Proceder a la notificación de la aprobación del expediente de expropiación, a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado."*

**CUARTO.-** La notificación de dicho acuerdo fue cursada al Ayuntamiento de Fuensalida con fecha 13 de septiembre de 2005, resultando el acuse de recibo de fecha 15 de septiembre del mismo año.

**QUINTO.-** El día 3 de octubre de 2005, tiene entrada en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, escrito de Requerimiento efectuado por el Ayuntamiento de Fuensalida, al amparo del art. 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el citado acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo que tiene por objeto manifestar la disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado de expropiación forzosa Polígono Industrial La Golondrina y en el que solicita que se proceda a modificar la valoración realizada en el procedimiento de tasación conjunta promovido por la Entidad Pública Empresarial del Suelo (SEPES) y que se identifique a las autoridades y personal al servicio de las administraciones públicas bajo cuya responsabilidad se ha tramitado el procedimiento.

**SÉXTO.-** Con fecha 16 de enero de 2006, el Excmo. Consejero de Vivienda y Urbanismo dicta el siguiente acuerdo:

*Estimar en parte el requerimiento interpuesto por D. Victor M. Fernandez Benito, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuensalida, contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo de fecha 27 de julio de 2005, aprobatorio del proyecto de expropiación por tasación conjunta del Polígono Industrial "La Golondrina" según se ha expuesto y en consecuencia anularlo, acordando la retroacción del procedimiento para que la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo resuelva motivadamente lo que corresponda sobre el proyecto y expediente de expropiación.*

**SÉPTIMO.-** Dando cumplimiento a dicha Resolución del Excmo. Consejero de Vivienda y Urbanismo se vuelve a someter el mismo expediente a acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo para su resolución motivada y consiguiente aprobación, estableciendo la citada Comisión la valoración que estime pertinente en virtud de lo establecido en los arts. 202 y ss. del RGU.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**PRIMERO:** La aprobación del expediente de expropiación, según lo establecido en el art. 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, una vez valoradas las expropiaciones de los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 1 del Sector Urbanizable Industrial S.07.00 "La Golondrina", en Fuensalida, por el procedimiento de tasación conjunta, en los siguientes términos:

## CRITERIOS DE VALORACIÓN CONSIDERADOS.

La fijación del valor del suelo que corresponde a cada finca urbanizable de uso industrial objeto de expropiación ha de determinarse como resultado de aplicar a su superficie un valor unitario, obtenido con independencia de la división parcelaria y con arreglo a los criterios de valoración establecidos al respecto por el art. 27 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, modificado por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, artículo que establece que en el caso de inexistencia o pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales el valor del suelo se determinará de conformidad con el método residual dinámico definido en la normativa hipotecaria, considerando en todo caso los gastos que establece el art. 30 de la citada Ley.

Así, la determinación del valor urbanístico del suelo se ha de realizar por **el método residual dinámico** que consiste en la deducción al valor en venta más probable del producto inmobiliario objeto de promoción, esto es, solares para uso industrial, de la totalidad de los costes necesarios para la ejecución de la actuación urbanizadora promovida.

El cálculo del valor urbanístico del suelo por el método residual dinámico se obtiene por aplicación de lo establecido en los artículo 34 a 39 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de los bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y mas concretamente por la fórmula descrita en el art. 39, esto es:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{t_j}} - \sum \frac{S_K}{(1+i)^{t_K}}$$

En donde:

F= Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

E<sub>j</sub>= Importe de los cobros previstos en el momento J.

S<sub>K</sub>= Importe de los pagos previstos en el momento K.

T<sub>j</sub>= Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.

T<sub>K</sub>= Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.

I= Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerado.

Para obtener el valor E<sub>j</sub>, se va a tener en cuenta el cuadro comparativo de parcelas industriales situadas en el municipio de Fuensalida extraído del estudio de mercado aportado por SEPES en el Proyecto de Expropiación (y que dicho organismo desestima por no considerarlos representativos) por los siguientes motivos:

- Respecto al momento de la valoración, establece el art. 24 de la Ley 6/1998 del Régimen de Suelo y Valoraciones, que éstas se entenderán referidas al momento de exposición al público del proyecto de expropiación, por lo que, a pesar de haber obtenido en julio de 2005 diversos testigos con precios superiores, se opta por los testigos incluidos en el proyecto por la diferencia de fechas entre la redacción y exposición al público del proyecto y las consultas realizadas.
- Respecto a la situación de los testigos, y en contra de lo establecido en el Proyecto de Expropiación, se considera que los testigos aportados en el municipio de Fuensalida sí son válidos, puesto que los tres testigos están situados en las afueras del casco urbano, al igual que van a estar las parcelas del Polígono Industrial La Golondrina, a la misma distancia del centro del casco urbano que las parcelas objeto de la expropiación y, además,



estando situadas todas junto a las dos vías principales de comunicación del municipio: la carretera a Torrijos y la carretera a Portillo.

Se entiende más acertado valorar tomando como referencia solares situados dentro del mismo término municipal, y, como ha quedado anteriormente expuesto, en las mismas condiciones respecto al casco que los suelos objeto de expropiación, que tomar como referencia solares situados en términos municipales con una realidad socio-económica muy distinta a la del municipio de Fuensalida, que es la opción adoptada en el Proyecto de Expropiación.

- Respecto a la existencia o no de oferta aludida en el Proyecto de Expropiación para no considerar representativos estos testigos, como ya se ha indicado, en el propio Proyecto de Expropiación se indica que el tercero de los testigos aportados se ha obtenido de un minipolígono recientemente urbanizado, en el que se estaban comercializando en la fecha del estudio diversas parcelas a un precio medio de 120 €/m<sup>2</sup>, por lo que no parece muy acreditado afirmar que no existía oferta.

Es más, el propio Estudio de Mercado del citado Proyecto reconoce que el hecho de la existencia de un único polígono con oferta de suelo en una zona, como podría ser el caso del Polígono Industrial La Golondrina, genera que la demanda se concentre en él, produciéndose un aumento del valor en venta de solares, como sucedió con el Polígono Industrial Monte Boyal en Casarrubios del Monte, también promovido por SEPES, donde las últimas parcelas de superficie igual a la del Polígono La Golondrina ya se vendieron en su día a 100 €/m<sup>2</sup>, y no supone una reducción del precio como plantea el Proyecto de Expropiación.

Consecuentemente, para el cálculo de E<sub>j</sub> se toman los valores de parcelas industriales en Fuensalida reflejados en el Estudio de Mercado del Proyecto de Expropiación aportado, sin incrementos o reducciones, pues eso supondría introducir elementos especulativos o expectativas no aseguradas tal y como prohíbe el art. 27 de la LRSV, realizándose la media aritmética entre los tres testigos, al igual que se hace en el Método de Comparación.

<b>Situación</b>	<b>Superficie</b>	<b>€/m<sup>2</sup> s</b>
<i>C/ Águila</i>	<i>2950 m<sup>2</sup>.</i>	<i>75,00</i>
<i>Ctra. Torrijos</i>	<i>2000 m<sup>2</sup>.</i>	<i>132,22</i>
<i>Ctra. Torrijos</i>	<i>500-900 m<sup>2</sup>.</i>	<i>120,00</i>
	<b>Valor medio en venta</b>	<b>109,07</b>

Respecto a la obtención del valor de S<sub>k</sub>, los gastos a considerar y deducir en la valoración de este tipo de suelo se han obtenido de los gastos reflejados en la Proposición Jurídico Económica del Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolla el ámbito en cuestión (6.649.543 €), determinantes para la adjudicación del PAU y aprobados por el propio Ayuntamiento de Fuensalida el pasado 15 de septiembre de 2004, porque, de acuerdo con el art. 115 del TRLOTAU los gastos de urbanización son:

- a) *Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.*
- b) *Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.*
- c) *Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución*

*domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.*

- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.*
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.*
- f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.*
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.*
- h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.*

Como puede observarse, dichos gastos de urbanización recogidos en el art. 115 se refieren tanto al coste de las obras de urbanización propiamente dichas, como a otro tipo de gastos directamente relacionados con la actuación urbanizadora, como son las indemnizaciones y también la promoción y gestión de la actuación urbanizadora.

Así, la Proposición Jurídico Económica aprobada recogía todos los gastos necesarios, que se reproducen a continuación:

- Coste total de obras de urbanización (interiores y exteriores):	6.361.143 €
- Redacción de documentos técnicos y anuncios:	200.000 €
- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora:	20.400 €
- Gastos de conservación de la urbanización hasta la recepción:	68.000 €
<b>Total</b>	<b>6.649.543 €</b>

Dichos gastos recogidos en el art. 115 del TRLOTAU son los mismos que los indicados en el art. 30 de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, excepto que ésta última incluye también como gastos a deducir los de financiación, pero en este extremo se va a seguir el mismo criterio expuesto en el Proyecto de Expropiación aportado, que en su página 7 recoge literalmente “...la propia metodología residual dinámica incorpora en su propia formulación el efecto temporal del desarrollo de la actuación, de forma que aún no adoptándose explícitamente a efectos de cálculo costes financieros, éstos se consideran implícitamente considerados en el desarrollo del cálculo del valor del suelo por el método residual, coherentemente con lo dispuesto en el art. 30 de la Ley 6/98, de 13 de abril.”

Así, el Proyecto de Expropiación recoge como gastos a considerar:

- Coste total de obras de urbanización (interior y exterior):	6.344.981 €
- Redacción de documentos técnicos y anuncios:	200.000 €
- Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora:	2.176.384 €
- Gastos de conservación de la urbanización hasta la recepción:	68.000 €
<b>Total</b>	<b>8.789.365 €</b>

no estando justificado el aumento de gastos considerado en el Proyecto de Expropiación (8.789.365 €, suponiendo un aumento de 2.139.822 €).

Respecto a los flujos de caja, se ha considerado estrictamente lo mismo que lo expuesto en el Proyecto de Expropiación aportado (4,17 años para la realización de cobros y 1,95 años para la realización de pagos), y el mismo tipo de actualización.

Analizado todo lo anterior pasamos a calcular la valoración del suelo aplicando la fórmula definida en el art. 39 de la Orden ECO/805/2003 de la misma forma que el Proyecto de Expropiación recoge, introduciendo los datos obtenidos según los criterios ya expuestos:

<i>Importe total de cobros (superficie lucrativa privada x valor medio en venta = 181.365 x 109,07)</i>	19.781.480,55 €
<i>Importe total de pagos (obtenido de la Proposición Jurídico Económica del PAU aprobado por el Ayuntamiento)</i>	6.649.543,00 €
<i>Plazo medio de realización de cobros</i>	4,17 años
<i>Plazo medio de realización de pagos</i>	1,95 años
<i>Tasa par uso industrial</i>	15 %

$$F = \frac{19.781.480,55}{(1,15)^{4,17}} - \frac{6.649.543}{(1,15)^{1,95}} = 5.981.300,57 €$$

Obteniéndose un valor unitario del suelo de 5.981.300,57 € / 369.323 m<sup>2</sup> = 16,20 m<sup>2</sup>.

**Valoración total:**

Valor del suelo 52.020 m<sup>2</sup> x 16,20 €/m<sup>2</sup> .....842.724,00 €  
 5% Premio de Afección .....42.136,20 €  
**Total Justiprecio.....884.860,20 €**

**Resultando un precio medio de la superficie pendiente de adquisición de 17,01 €/m2.**

Se aporta, como anexo, un cuadro comparativo por fincas afectadas entre los valores de expropiación según el Ayuntamiento de Fuensalida y los obtenidos en este informe.

NºFIN CA PROY .	POLÍ G.	PARC .	TITULAR	SUPERFIC IE EXPROPI ADA M²	PREC IO M2 SUEL O EUR OS	SUMA EUROS	PREMIO AFECCIO N EUROS (5% SUMA EUROS)	TOTAL EUROS	TOTAL EUROS VALORAC ION AYTO	DIFERENCI A EUROS
5	22	113	Mª Dolores Romojaro Zapardiel	10.060,00	16,20	162.972,00	8.148,60	171.120,60	30.632,70	-140.487,90
6	22	184	H.M. Rodriguez Diaz Cardiel	3.930,00	16,20	63.666,00	3.183,30	66.849,30	11.966,85	-54.882,45
7	22	195	Cipriano Lorenzo Diaz Guerra	4.844,00	16,20	78.472,80	3.923,64	82.396,44	14.749,98	-67.646,46
8	22	19	Luis Fernando Jimenez Zabala	898,00	16,20	14.547,60	727,38	15.274,98	2.734,41	-12.540,57
9	22	196	Nazaria Zapardiel Tellez Cepeda	7.639,00	16,20	123.751,80	6.187,59	129.939,39	23.260,76	-106.678,63

10	22	146	Rosa Maria Garcia Arcicollar-Sanchez	3.360,00	16,20	54.432,00	2.721,60	57.153,60	10.231,20	-46.922,40
17	22	73	Concepción Gomez Gomez	898,00	16,20	14.547,60	727,38	15.274,98	2.734,41	-12.540,57
26	22	89	Rosalía Martinez Jimenez	5.752,00	16,20	93.182,40	4.659,12	97.841,52	17.514,84	-80.326,68
49	22	144	Soledad Tenorio Rodriguez	4.735,00	16,20	76.707,00	3.835,35	80.542,35	14.418,08	-66.124,27
53	22	140	Sandalio Jimenez Zabala	6.276,00	16,20	101.671,20	5.083,56	106.754,76	19.110,42	-87.644,34
57	22	174	Restituto Alvarez Peña	3.058,00	16,20	49.539,60	2.476,98	52.016,58	9.311,61	-42.704,97
58	22	12	Isidoro Arellano Pérez Higuera	570,00	16,20	9.234,00	461,70	9.695,70	1.735,65	-7.960,05
			<b>TOTAL</b>	52.020,00	16,20	842.724,00	42.136,20	884.860,20	158.400,91	-726.459,29

**SEGUNDO:** Proceder a la notificación de la aprobación del expediente a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

**ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 27 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA (R.D. 3288/1978). Punto del orden del día nº 37.**

**37. PEPINO. INSCRIPCIÓN DE CAMBIOS DE LA COMISIÓN DELEGADA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN “EL GRAN CHAPARRAL SEGUNDA FASE”.**

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por la Ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

**La no inscripción** en el Libro Registro de Entidades Urbanísticas en la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, de los nombramientos y ceses llevados a cabo por la Asamblea General de 25/04/2005, en la Comisión Delegada de la EUCC “El Gran Chaparral. Segunda Fase”, de la que resulta la siguiente conformación del mencionado órgano:

PRESIDENTA: D<sup>a</sup>. Ana Gabrielina Álvarez Neme.  
VICEPRESIDENTE: D. Luis Fernando Orgaz Rivas.  
TESORERO: D. Miguel Ángel Fernández Sánchez.  
TESORERA ADJUNTA: D<sup>a</sup>. Fabiola Sánchez Corrochano.  
SECRETARIO: D. Antonio García Velardo.  
VICESECRETARIO  
Y VOCAL DE MANTENIMIENTO: D. José Uzquiano Ollero.

Al no ajustarse la renovación a lo establecido en los Estatutos de la Entidad Urbanística “ El Gran Chaparral 2ª Fase, en concreto a lo establecido en el artículo 16 bis de los Estatutos de la Entidad en la redacción dada por la Asamblea General de 30 de noviembre de 2.000 que establece literalmente que **“La Comisión Delegada será renovada cada año en la mitad de sus miembros y los nuevos miembros sustituirán a los que hayan cumplido dos años de pertenencia a la Comisión Delegada”**, atendiendo a que no ha existido ninguna nueva elección entre el nombramiento de 27 de noviembre de 2.003 y el de 25 de abril de 2.005, dado que entre ambas fechas se ha producido una renovación total de los miembros de la Comisión Delegada.

***RUEGOS Y PREGUNTAS. Punto del orden del día nº 38.***  
**38. RUEGOS Y PREGUNTAS**

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las trece horas y veinte minutos, del día al comienzo indicado, no fijándose fecha para la siguiente sesión.

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA C. P. U.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.