

ACTA Nº 3/2007

En Toledo, a 9 de mayo de 2007, siendo las diez horas y cuarenta 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. Delegado Provincial en Toledo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en segunda convocatoria, la Comisión Provincial de Urbanismo, integrada por los miembros que a continuación se relacionan:

ASISTENTES:

Presidente: D. Fernando Mora Rodríguez, Delegado Provincial en Toledo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

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

Vocales:

Dña. Nuria Molina Hernández, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de educación, que se ausenta tras la aprobación del punto decimoctavo del orden del día.

D. Ángel Aurelio Martínez Torres, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente y desarrollo rural.

D. Gustavo Figueroa Cid, en representación de la Diputación Provincial de Toledo, que se ausenta de la sesión tras la aprobación del tercer punto del orden del día.

D. José Gutiérrez Muñoz, en representación de la Federación de Municipios y Provincias, que se ausenta tras la aprobación del cuarto punto del orden del día.

D. Gustavo Martín García-Ochoa, persona de acreditada experiencia profesional en cualquiera de las especialidades propias del urbanismo.

D. Jesús Velázquez García Bueno, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de industria y tecnología, que se ausenta tras la aprobación del decimosegundo punto del orden del día.

Dña. Teresa Esteban Perona, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de obras públicas.

D. Victor Cuellar Ruiz, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, que se incorpora durante la lectura del punto decimotercero del orden del día.

Dña. Aranzazu Heredero Herrera, en representación de la Federación Empresarial Toledana.

D. José Antonio de la Vega García, en representación del Colegio de Aparejadores.

D. Rafael Pérez de Ágreda, en representación de la Delegación de Gobierno, que se incorpora durante la lectura del segundo punto del orden del día.

Dña. Luisa Bresó Marfil, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de cultura.

D. Hugo Muñoz Claver, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de sanidad, que se incorpora durante la exposición del segundo punto del orden del día.

Dña. Begoña García Santiago, en representación de la Delegación Provincial de Bienestar Social, que se incorpora durante la lectura del punto decimonoveno del orden del día.

Ponentes:

Dña. María José Luna Díaz, Técnica del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en Toledo, en los puntos del orden del día número 14, 15, 16 y 25.

Dña. Gabriela Pinto Calvo, Técnica del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en Toledo, en los puntos del orden del día siguientes: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24.

D. Gustavo Martín García-Ochoa, Técnico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en Toledo, en los puntos del orden del día siguientes: 3, 4 y 5.

Dña. María Isabel Jambrina de la Peña, Técnica del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en Toledo, en el punto del orden del día 30.

D. Miguel Ángel Álvarez Hernández, Técnico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en Toledo, en los puntos del orden del día siguientes: 6, 7, 8, 9, 10, 26, 27, 28 y 29.

Dña. Nieves Blanco Encinas, Técnica del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en Toledo, en los puntos del orden del día siguientes: 2, 11, 12 y 13.

Secretario: D. Ricardo Cantos Alegre, Secretario de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en Toledo, con voz pero sin voto.

Constituida válidamente la Comisión, abrió la sesión el Sr. Presidente de la misma, dando la bienvenida a los miembros de la misma.

ORDEN DEL DÍA

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

El acta de la sesión anterior, celebrada el día 26 de marzo de 2007, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el señor Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura, y con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión Provincial de Urbanismo

ACUERDA

Aprobar el acta de la sesión anterior de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 26 de marzo de 2007.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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

Expedientes remitidos para adopción de acuerdo según el artículo 37:

02.- VILLAMINAYA. EXPEDIENTE 116/03 PL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE VILLAMINAYA. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VILLAMINAYA.

Tras el análisis de la documentación aportada, en virtud del artículo 37.5 del TRLOTAU, y puesto que existen reparos de alcance limitado que pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento que, de acuerdo con la ponente son:

1. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 del TRLOTAU y 40 y ss. del RP):

- Se corregirá el apartado 1.4.2 del documento "Normativa" respecto al plazo para la presentación de Programas de Actuación Urbanizadora en el

suelo clasificado como urbanizable y en el urbano no consolidado, adaptándose a las condiciones específicas establecidas en las correspondientes fichas de desarrollo.

- Se deberán establecer ordenanzas específicas para cada uno de los usos propuestos, adaptadas a lo establecido en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento, indicando expresamente el coeficiente de edificabilidad de las parcelas privadas en los términos establecidos en el art. 46.1 del Reglamento de Planeamiento.
- En los planos de ordenación se diferenciarán las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y las de la ordenación detallada (OD).
- Se definirán todas las infraestructuras viarias que discurren por el término municipal, incluyendo las que están aprobadas (tramo Sonseca-Villaminaya-Mascaraque), indicando la zona de dominio público, servidumbre, protección y la línea de edificación, clasificando los terrenos de acuerdo con el Texto Refundido de la LOTAU y sus Reglamentos de Desarrollo, según el informe que para este fin deberá emitir el organismo titular de la citada infraestructura.
- En los sectores afectados por las carreteras existentes, se señalarán las zonas de dominio público, servidumbre y protección así como la línea límite de la edificación, excluyendo de su delimitación los terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio público y servidumbre, clasificados como SRNUEP de Infraestructuras.
- Se deberá corregir la discrepancia existente entre la documentación gráfica y escrita respecto a los terrenos clasificados como SRNUEP de infraestructuras definidos en el apartado 7.2.6 del documento Normativa como las carreteras y sus zonas de protección (30 m. desde la arista exterior de la explanación), mientras que en el plano de O-2 Ordenación se establece una franja inferior, correspondiente a la zona de Dominio Público y Servidumbre como indica la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.
- Se deberán aportar los planos de ordenación correspondientes a todas las redes de infraestructuras, incluyendo la red de energía eléctrica y la de telefonía e indicando la conexión con las redes existentes.

2. En cuanto a la tramitación (arts. 10, 36, 37 del TRLOTAU y art. 132 y ss. del RP):

- Según lo dispuesto en el art. 36.2.A) del TRLOTAU, y a los efectos de completar el expediente administrativo, se aportarán fotocopias compulsadas de:
 - Anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha respecto a la Aprobación Inicial por acuerdo plenario de fecha 2 de mayo de 2007.

- Anuncio en un periódico de mayor difusión en la Comunidad respecto a la citada Aprobación Inicial.

La Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con la legislación vigente aplicable al expediente y con la unanimidad de todos sus miembros, **ACUERDA**

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Villaminaya (Toledo), supeditando dicha aprobación definitiva en su eficacia a la mera formalización documental de dichas correcciones y dejando en suspenso la clasificación como suelo urbanizable de los sectores 2, 3, 8 y 9 hasta que se delimiten sus ámbitos de actuación conforme a la legislación vigente de acuerdo con los informes de los Organismos titulares de las citadas carreteras.

Segundo.- Delegar en el titular de la Delegación Provincial en Toledo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo la facultad de comprobar que la corrección se efectúe en los términos acordadas, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP

Tercero.- Una vez subsanadas las deficiencias que afectan a los sectores que quedan en suspenso e informadas por el Servicio de Urbanismo, se procederá a la aprobación definitiva de los mencionados sectores por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de Villaminaya (Toledo), que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carece de eficacia alguna.

03.- ALBARREAL DE TAJO. EXPEDIENTE 108/03PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE ALBARREAL DE TAJO. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE ALBARREAL DE TAJO.

Tras el análisis de la documentación aportada, en virtud del artículo 37.5 del TRLOTAU, y puesto que existen reparos de alcance limitado que pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento que, de acuerdo con el ponente son:

1. En cuanto a la documentación aportada (art. 30 del TRLOTAU y art. 40 y ss. del RP):

- Se corregirán las superficies generales de suelo urbanizable residencial e industrial que aparecen en el cuadro de la página 47 de la Memoria, ya que no coinciden con las sumas reales de los sectores residenciales e industriales.

2. En cuanto a la tramitación (arts. 10, 36, 37 del TRLOTAU y art. 132 y ss. del RP):

- Según lo dispuesto en el art. 36.2.A) del TRLOTAU, y a los efectos de completar el expediente administrativo, se aportarán fotocopias compulsadas de:
 - Anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha respecto a la Aprobación Inicial por acuerdo plenario de fecha 3 de mayo de 2007.
 - Anuncio en un periódico de mayor difusión en la Comunidad respecto a la citada Aprobación Inicial.
 - Justificantes de práctica de la notificación individualizada a cada uno de los interesados personados en las actuaciones respecto a la citada Aprobación Inicial.

La Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con la legislación vigente aplicable al expediente y con la unanimidad de todos sus miembros, **ACUERDA**

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Albarreal de Tajo, quedando supeditado en su eficacia a la mera formalización documental de las correcciones antes mencionadas; dejando en suspenso la clasificación de los sectores S.07, S.08, S.09 y S.10 (Zona de Los Arenales) como suelo urbanizable hasta la obtención de un informe de la Consejería de Cultura en el que se aclare si nos encontramos ante uno de los casos mencionados en el artículo 5.1.c) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU según el cual esos ámbitos deberían clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección cultural, en cuyo caso esos terrenos quedarían clasificados de tal manera, o si por el contrario no hay inconveniente en que se desarrollen los mencionados sectores de suelo urbanizable, en cuyo caso sí se podrían clasificar como suelo urbanizable.

La aprobación definitiva quedaría supeditada en su eficacia a la mera formalización documental de las correcciones antes mencionadas.

Segundo.- Delegar en el titular de la Delegación Provincial en Toledo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo la facultad de comprobar que la corrección se efectúe en los términos acordados, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

Tercero.- Una vez subsanadas las deficiencias que afectan a los sectores que quedan en suspenso e informadas por el Servicio de Urbanismo, se procederá a la aprobación definitiva de los mencionados sectores por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de Albarreal de Tajo (Toledo), que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, así como del

contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carece de eficacia alguna.

04. GUADAMUR. EXPEDIENTE 137/03PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE GUADAMUR.

Tras el análisis de la documentación aportada, en virtud del artículo 37.5 del TRLOTAU, y puesto que existen reparos de alcance limitado que pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento que, de acuerdo con el ponente son:

1. En cuanto a la documentación aportada (art. 30 del TRLOTAU y art. 40 y ss. del RP):

- Para todas cesiones de zonas verdes graficadas se deberán justificar gráficamente los requisitos dimensionales que para las zonas verdes se fijan en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Para las cesiones de sistemas locales únicamente bastaría con que cumpliera los requisitos que se fijan para áreas de juego, es decir permitan inscribir un círculo de 12 m. de diámetro.
- Se modificará, en el documento de Normas Urbanísticas, los siguientes aspectos de los artículos señalados:
 - Art. 37. Se evitará transcribir literalmente artículos del TRLOTAU en los que se remite a los artículos siguientes de ese cuerpo legal, ya que sacados del mismo dichas remisiones carecen de significado.
 - Art.53. Se evitará transcribir literalmente artículos del TRLOTAU en los que se alude al “*planeamiento territorial y urbanístico*”, como si de una tercera figura se tratara. Es este POM el que tiene esa condición de planeamiento urbanístico, por lo tanto debería fijar usos que autoriza o prohíbe, para concretar la aplicación del artículo 54 del TRLOTAU.
 - Art.155.5. Se eliminará la alusión a la no necesidad de calificación urbanística para las obras de modificación o reforma en suelo protegido ya que según el artículo 54.4 del TRLOTAU para estos casos sí es necesaria dicha calificación urbanística.
 - Art.166. Se deberán graficar en los planos, en caso de existir, las mencionadas líneas eléctricas y las bandas de protección.
- En cada ficha urbanística de las unidades de actuación o sectores que corresponda se señalará la afección de ámbitos definidos en la Carta Arqueológica, tanto para los de Protección como para los de Prevención, y se aludirá al trámite previsto por la mencionada Carta Arqueológica.
- En el plano que corresponda se deberán señalar y acotar las bandas correspondientes al suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras en las carreteras, y en las conducciones de servicios.

- En el plano 12 de Zonas de Ordenación Urbanística debería graficarse todo el suelo urbano dentro de alguna ZOU, ya que se ha detectado una zona al noroeste del casco no incluida en ninguna. Esto se corregirá en el resto de planos en los que esa zona no se ha señalado correctamente.
- En los planos donde se refleje la clasificación del suelo rústico se graficará también como Suelo Rústico no Urbanizable de Protección Cultural todos los Ámbitos de Protección de la Carta Arqueológica que se reflejan en el plano de Ordenación 06 y que no se han señalado con la mencionada clasificación.
- En el plano 14 *Sistemas Generales. Clasificación del suelo* se definirá realmente la clasificación del suelo con claridad.
- Para evitar confusiones se revisarán las alusiones que aparecen en las fichas urbanísticas y en los artículos 146 a ciertos viales que se denominan “estructurales”. Únicamente los que tienen condición de sistema generales corresponderían a la ordenación estructural, el resto corresponderían a la ordenación detallada.
- En el plano de abastecimiento se señalará la potabilizadora y depósito municipal así como la conducción proveniente del Cerro de los Palos.
- Se utilizará un grafismo que diferencia claramente el suelo urbano consolidado del suelo rústico de reserva, ya que la ausencia de trama para ambos los identifica en principio como iguales. De representarlo utilizando una línea que marca el perímetro de esa clase de suelo se incluirá en el plano leyenda explicativa de la misma.
- Se aportará un único volumen refundido de los dos volúmenes complementarios que se han aportado del Anexo de Fichas de Unidades y Sistemas Generales.
- Se revisarán las tablas de superficies de la clasificación del suelo y de las distintas ZOU, ya que existen algunas discrepancias entre ellas.
- En las tablas de las unidades de actuación y sectores se incluirá el número máximo de viviendas relativo a cada desarrollo.

2. En cuanto a la tramitación (arts. 10, 36, 37 del TRLOTAU y art. 132 y ss. del RP):

- Según lo dispuesto en el art. 36.2.A) del TRLOTAU, y a los efectos de completar el expediente administrativo, se aportarán fotocopias compulsadas de:
 - Anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha respecto a la Aprobación Inicial por acuerdo plenario de fecha 23 de abril de 2007.
 - Anuncio en un periódico de mayor difusión en la Comunidad respecto a la citada Aprobación Inicial.
 - Justificantes de práctica de la notificación individualizada a cada uno de los interesados personados en las actuaciones respecto a la citada Aprobación Inicial.

La Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con la legislación vigente aplicable al expediente y con la unanimidad de todos sus miembros, **ACUERDA**

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan de Ordenación Municipal de Guadamur (Toledo), quedando supeditado en su eficacia a la mera formalización documental de las correcciones antes mencionadas; dejando en suspenso la clasificación de los sectores S.07, y S.08 como suelo urbanizable hasta la obtención de un informe de la Consejería de Cultura en el que se aclare si nos encontramos ante uno de los casos mencionados en el artículo 5.1.c) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU según el cual esos ámbitos deberían clasificarse como suelo rústico no urbanizable de protección cultural, en cuyo caso esos terrenos quedarían clasificados de tal manera, o si por el contrario no hay inconveniente en que se desarrollen los mencionados sectores de suelo urbanizable, en cuyo caso sí se podría clasificar como suelo urbanizable.

Segundo.- Delegar en el titular de la Delegación Provincial en Toledo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo la facultad de comprobar que la corrección se efectúe en los términos acordados, y verificada la corrección realizada, ordene la publicación de la Aprobación Definitiva en la forma prevista en los arts. 42.2 del TRLOTAU y art. 157 del RP.

Tercero.- Una vez subsanadas las deficiencias que afectan a los sectores que quedan en suspenso e informadas por el Servicio de Urbanismo, se procederá a la aprobación definitiva de los mencionados sectores por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de Guadamur (Toledo), que según lo establecido en el artículo 42.2 del TRLOTAU, hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal, así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carece de eficacia alguna.

05.- BURGUILLOS. EXPTE. 011/06 PL. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: JUSTIFICAR LA EQUIVALENCIA ENTRE SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN I-R CON EL SUELO RÚSTICO DE RESERVA, PROMOVIDA POR EL AYUNTAMIENTO DE BURGUILLOS DE TOLEDO.

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

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Burguillos para justificar la equivalencia entre suelo no urbanizable de especial protección I-R con el suelo rústico de reserva.

Expedientes remitidos para emisión del informe de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.

06.- ARGÉS. EXPTE. 027/07 PL. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR 22 DE LAS NN.SS. MUNICIPALES, PROMOVIDO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGÉS.

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

Informe favorable condicionado a la subsanación por parte del Ayuntamiento de Argés y con anterioridad a la Aprobación Definitiva del PERI de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existente en el expediente.

A) Advertencia de legalidad:

En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 del TRLOTAU y arts. 90 y ss. Del RP):

- Se aportarán planos modificados de las redes de servicios públicos modificados por la nueva ordenación.

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

07.- ALBARREAL DE TAJO. EXPTE. 236/05 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, ASUNCIÓN DE LA ORDENACIÓN, Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 03 DEL P.O.M. EN TRAMITACIÓN DE ALBARREAL DE TAJO. PROMOVIDO POR PROROSAN S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, con la unanimidad de todos 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 no vinculantes:

1. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 de la LOTAU):

- Se deberá incluir la obligación por parte del urbanizador de hacer la cesión del suelo que materialice el 10% del aprovechamiento lucrativo. Se deberá concretar la cantidad de terreno que se cede para tal fin, y en caso de hacerse

en dinero, se acompañará al convenio a firmar con el anexo mencionado en el artículo 11.4 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.
- Se incluirá la garantía del 7% del coste previsto de las obras de urbanización

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

- 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.

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

- Se deberá obtener informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural 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.

08.-GERINDOTE. EXPT. 206/06 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN 22, 23 Y 24, RESIDENCIAL, PROMOVIDO POR PROTOLEDO, S.L

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, con la unanimidad de todos 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 la documentación aportada (arts. 30 y 39 de la TRLOTAU y 90 y s.s. del RP):

- Se aportará Ficha-resumen del ámbito de ordenación y, con cuadros de características que expresen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria según el art. 91.g) del RP.

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

- Se deberán adecuar los proyectos de las instalaciones eléctricas de Centro de Transformación, red de Media y Baja Tensión y Alumbrado público a las modificaciones que se han efectuado en el Plan Especial de Reforma Interior como consecuencia de los requerimientos de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo.
- Se deberá dotar al sector de una red de hidrantes, dispuestos cada 200 m, para cumplir con lo establecido en la NBE-CPI 96.
- Se aportará plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano de las vías públicas y zonas verdes.

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

- Deberá certificarse, justificadamente por el Ayuntamiento, con informe técnico, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual el de la nueva actuación, así como que la red de abastecimiento de agua tiene sección, caudal y presión adecuados para dar servicio a esta nueva actuación.
- Según el art. 39.5 del TRLOTAU la innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

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

- En el convenio y no en la proposición jurídico-económica se incluirán los plazos de ejecución y las penalizaciones que regulará la adjudicación.

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

- Dentro del presupuesto de ejecución material de la actuación, además de incluir los gastos de la obra civil se incluirán los de la instalación eléctrica presupuestada en proyectos aparte.

09.-ORGAZ. EXPT. 234/06 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR RESIDENCIAL "LAS CRUCES", PROMOVIDO POR ACTUACIONES URBANÍSTICAS RULA, S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, con la unanimidad de todos 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) Observaciones vinculantes.-

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

- El Camino del Campo no se puede excluir del ámbito del Sector ya que es uno de los viales de acceso al mismo, al cual van a desembocar ocho calles interiores y es necesario para la circulación en el sector (plano 22 del Proyecto de Urbanización); de otra forma tendríamos un vial en suelo rústico.

B) Advertencias de legalidad.

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

- Se indicarán los puntos de conexión de las redes interiores (saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica,...) del Sector con las redes municipales, aportando la documentación gráfica necesaria donde se reflejen estas acometidas.
- Se incorporará al Proyecto de Urbanización el presupuesto de las obras incluido en la proposición jurídico-económica

2. 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.
- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad se deberá obtener informe favorable de la Consejería de Bienestar Social.

3. 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.

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

- En la delimitación del sector se debe incorporar el Camino del Campo, propiedad municipal, por lo que el Ayuntamiento deberá estar integrado en el PAU como propietario, con sus derechos y obligaciones establecidas en la LOTAU, sin considerar que se puedan sustituir por las nuevas vías previstas en el PAU, según el art. 146 del TRLOTAU.

10.-NOBLEJAS. EXPT. 243/06 PL. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA, PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR INDUSTRIAL “LOS GORRIONES”, PROMOVIDO POR MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE NOBLEJAS, S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por el ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, con la unanimidad de todos 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) Observaciones vinculantes.-

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

- Se corregirá el error detectado del aprovechamiento tipo que deberá ser 0,4942 m²/ua, en vez de 0,4949 m²/ua.

B) Advertencias de legalidad.-

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

- Se deberá obtener el informe favorable de la Dirección General de Evaluación Ambiental sobre la adecuación a las Conclusiones de la Evaluación Ambiental Preliminar.

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

- La proposición jurídico-económica debe contemplar el cálculo de la porción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de cuotas cuando se prevea el pago en metálico.

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

- En el caso que el Ayuntamiento acepte la sustitución de la cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de

cantidad sustitutoria en metálico, se deberá incluir como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios municipales.

11.-OROPESA Y CORCHUELA. EXPTE. 069/06 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SAU-15 Y 17 DE SUELO URBANIZABLE, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE OROPESA Y CORCHUELA.

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

Informe 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) Observaciones vinculantes:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
 - Se deberán definir los accesos al ámbito de actuación, estableciendo exactamente los puntos de conexión con las infraestructuras viarias existentes, definidas o proyectadas, sus trazados, dimensiones y, en su caso, los elementos de enlace necesarios, debiéndose obtener los informes correspondientes de los organismos titulares de las citadas infraestructuras.
 - Se deberá indicar la zona de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de la edificación de la autovía A-5 incluyendo sus elementos funcionales, de acuerdo con la Ley de Carreteras y del Informe que para este fin deberá emitir el Ministerio de Fomento como Organismo Titular de la citada carretera.
 - Se deberá eliminar de toda la documentación la referencia a la creación de Sistemas Generales de Saneamiento y Abastecimiento para sectores ajenos al ámbito de actuación puesto que un plan parcial no puede establecer determinaciones de ordenación estructural para otros sectores fuera de su ámbito de actuación.

B) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a la innovación de la ordenación (art. 39 del TRLOTAU):

- Se deberá aportar documentación refundida con las modificaciones hechas por el plan parcial, a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las Normas Subsidiarias que se vea afectada, y que servirá para sustituir dicha documentación.
2. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):
- Se deberá corregir en toda la documentación la referencia a “Suelo Rústico Protección de Dominio Público Hidráulico” correspondiente a las bandas contiguas al cauce, puesto que al ser de aplicación la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico, los terrenos contiguos al cauce fluvial, clasificados como suelo urbanizable, deberá calificarse como Zona Verde.
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):
- Al haber parcelas con distintas edificabilidades según tipología, se deberá concretar sobre qué parcelas concretas se materializaría la cesión del 10% del aprovechamiento, pues sería distinta la superficie de parcela dependiendo de la edificabilidad que tenga asignada.
4. En cuanto al Anteproyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):
- Deberá contener todas las obras necesarias, suplementándolas, en su caso, para conectar e integrar adecuadamente la urbanización.
 - Se deberán contemplar todas las recomendaciones realizadas por IBERDROLA respecto al capítulo 5 correspondiente a la Red de electricidad.
 - Se deberá disponer en parcelas independientes y calificadas como infraestructuras propias del sector los centros de transformación, de manera que siempre discurran por espacio público y no creen servidumbres en parcelas dotacionales, 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
 - Se deberá señalar las infraestructuras existentes a las que se conectarán las redes interiores de la unidad, y los puntos donde se producen esas conexiones.
 - Se deberá adecuar el plazo de ejecución de la urbanización a lo establecido en la relación de compromisos asumidos por el Ayuntamiento.
5. En cuanto a la propuesta de relación precisa de los compromisos asumidos (art. 110 del TRLOTAU):

- Se propone un plazo de ejecución de 18 meses desde su inicio, debiendo especificar que el inicio de su ejecución material deberá preverse dentro del primer año de vigencia del PAU
- Se deberá corregir la superficie del ámbito de actuación y adecuarla a la establecida en el Plan Parcial, excluyendo los terrenos correspondientes a la vía pecuaria “Cordel de Oropesa” y los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico.

6. 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 del TRLOTAU.

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

Antes de aprobar definitivamente el PAU,

- Se deberá aportar certificado municipal respecto a la información pública correspondiente a la proposición jurídica económica y a la relación de compromisos asumidos, principalmente porque hay una alegación presentada durante los diez días posteriores a la finalización del plazo para presentar plicas en competencia o alegaciones a las presentadas
- La alegación presentada por el grupo IBERDROLA durante el período de información pública posterior a la apertura de plicas, deberá ser resuelta por el Ayuntamiento y notificada al alegante.
- Se deberá obtener el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, respecto al cauce público que discurre dentro del ámbito de actuación, siendo preceptiva la emisión previa del informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas, en virtud de la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico.
- Así mismo, puesto que se propone el vertido directo de las aguas pluviales a los arroyos que discurren por el ámbito de actuación, deberá obtenerse previamente la concesión administrativa del órgano competente.
- Se deberá obtener Informe del Ministerio de Fomento, respecto al acceso al ámbito desde la vía de servicio de la A-5, y de las zonas de dominio público, servidumbre afección y línea límite de la edificación de la A-5 y sus elementos funcionales de acuerdo con los art. 20 y ss. de la Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras.
- Se deberá obtener nuevo Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas respecto al acceso propuesto, una vez que se haya definido la conexión con la Carretera CM-5150.

- Se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto y el servicio de la potencia requerida para la Actuación. Se debería adecuar el capítulo correspondiente a la red de electricidad, al Informe-Alegación emitido por IBERDROLA.
- Según Informe emitido por la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, se deberá someter a Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con el Decreto 178/2002 de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Puesto que las modificaciones introducidas en el último documento aportado varían sustancialmente las determinaciones iniciales contenidas en el concurso público, podría ser necesario tramitar de nuevo el Programa de Actuación Urbanizadora.

12.-MONTEARAGÓN. EXPTE. 151/06PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-03 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, PROMOVIDO POR DELSAN PARK, S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por la ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, con la unanimidad de todos 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:

1. 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 redefinir la superficie de parcela urbanizada que materialice el 10% del aprovechamiento lucrativo y corregirlo en todos los documentos, incluido el Proyecto de Reparcelación.
2. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 del TRLOTAU):
 - Se deberá corregir las referencias al Proyecto de Urbanización aprobado, puesto que la Alternativa Técnica consta de Anteproyecto de Urbanización.
 - Se deberá establecer las penalizaciones que se establecen de acuerdo al Texto Refundido de la LOTAU y a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

13.- NOVÉS. EXPTE. 101/07PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-19 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, PROMOVIDO POR JUAN JOSÉ BAUTISTA S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por la ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, con la unanimidad de todos 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:

1. En cuanto al Anteproyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):
 - Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha y del Reglamento de Planeamiento en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento accesibles.
2. En cuanto a la propuesta de proposición jurídico-económica (art. 110 del TRLOTAU):
 - Se deberá aclarar las discrepancias existentes entre los titulares catastrales reflejados en el PERI a los que se ha comunicado la información pública de la Alternativa Técnica y los propietarios reflejados en la citada proposición jurídico-económica.
 - Deberá establecerse la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación, en virtud del art. 110.4.3.c)
3. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):
 - Se deberá aportar un nuevo certificado municipal corrigiendo el error detectado respecto a la fecha de emisión.

14.- MORA. EXPTE. 183/04 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL NUEVO SECTOR 21 “CAMINO DE SANTA LUCIA” CLASIFICADO COMO SUELO RÚSTICO DE RESERVA EN LAS NN.SS DE MORA. PROMOVIDO POR LA AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL SECTOR 21.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por la ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, con la unanimidad de todos 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:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):
 - Los terrenos destinados a Sistemas Generales de zonas verdes deberán cumplir con lo establecido en el art. 24.1.b) del TRLOTAU pudiendo estar unidos a otros terrenos destinados a zonas verdes, delimitando ambas zonas.
 - Se modificará la ordenanza del suelo residencial en cuanto a las plazas de aparcamiento, debiendo cumplir con lo determinado en el art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento.
 - Se aportará ordenanza reguladora para la zona de infraestructuras.
2. En cuanto a la justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana (art. 22 del RP):
 - Se recalcularán la previsión de plazas de aparcamientos según el art. 22.5 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 LOTAU, a razón de:
 - Plazas con carácter privado: 1,5 plazas por cada 100 m² de techo potencialmente edificable al tratarse de viviendas de mayor superficie mayor de 120 m².
 - Plazas con carácter público: Al menos el equivalente al 50% de las previstas con carácter privado del sector.
3. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):
 - Se completará la documentación gráfica del Plan Parcial, aportando:
 - Plano de información catastral.
 - Plano donde se reflejen las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como *“las líneas aéreas que en la*

actualidad invaden el ámbito de actuación” mencionadas en la página 4 de la memoria del Proyecto de Urbanización.

- Documentación refundida con las modificaciones hechas por el Plan Parcial, a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las Normas Subsidiarias que se vea afectada, y que servirá para sustituir dicha documentación.

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

- Las conexiones de las infraestructuras de la red de telefonía, red de gas y la de energía eléctrica con las redes municipales existentes deberá realizarse de tal manera que siempre discurra por espacio público y no creen servidumbres, 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.
- Todas las parcelas deberán estar dotadas de acometida a la red de saneamiento.
- Se ampliarán las redes de riego y alumbrado público al interior de todas las zonas verdes.
- Se aportará plano y descripción del mobiliario urbano y jardinería de las zonas verdes y las vías públicas.

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

- Deberán cumplirse las medidas de la Evaluación Ambiental y obtener el informe favorable de la Dirección General de Calidad Ambiental sobre la adecuación a las Conclusiones de la Evaluación Ambiental Preliminar.
- 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.
- Previamente a la aprobación definitiva y adjudicación del PAU deberá obtenerse la inscripción de la Agrupación de Interés Urbanístico en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico.

15.-ESCALONILLA. EXPTE. 012/06 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LAS

UNIDADES DE ACTUACIÓN 19, 20 Y 21 PROMOVIDO POR CONSTRUCCIONES PINEL ALIA JIMÉNEZ, S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por la ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, con la unanimidad de todos 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:

1. En cuanto a la justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana (art. 31 del TRLOTAU):
 - Se modificará la ordenanza del suelo Residencial en cuanto a las plazas de aparcamiento, debiendo cumplir con lo determinado en el art. 21.5 del Reglamento de Planeamiento.
2. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):
 - Se deberá disponer el último tramo de la red de media tensión, de manera que siempre discurren por espacio público y no creen servidumbres, 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, señalando los puntos donde se producen esas conexiones.
 - Será obligatorio según las Normas Generales de Ordenación y Urbanización, conseguir la aprobación de las Compañías Suministradoras de Electricidad y Telefonía, de las instalaciones planteadas.
 - Se completará aportando la documentación gráfica que refleje la red de alumbrado público descrita en la memoria e incluirá en la estimación de gastos.
 - En cumplimiento del artículo 100.1.f) del RP y 115.1.d) del TRLOTAU se deberá incorporar definición de las obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento en vías públicas a realizar e incluir en la estimación de gastos.
 - Se incluirá el Presupuesto de Ejecución por Contrata, incluyendo Gastos Generales, Beneficio Industrial e IVA de todos sus capítulos.

Para cumplir con lo estipulado en el artículo 101 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se deberá completar la documentación con los cuadros de precios descompuestos de todos sus capítulos.

16.-PUEBLA DE MONTALBÁN. EXPTE. 304/06 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 10, PROMOVIDO POR NAVAEUROPA, S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por la ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, con la unanimidad de todos 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) Observaciones vinculantes:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
 - Se deberá recalcular para la unidad de actuación el aprovechamiento tipo como el resultado de dividir el aprovechamiento total de todos los usos por la superficie total (52.445,60 m²).
 - Los 1.352,14 m² definidos como Sistema General viario, se definirán como Sistema Local viario, según las definiciones que para ambos sistemas se establecen en las Disposiciones Preliminares 11 y 12 del TRLOTAU.

B) Advertencias de legalidad:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):
 - Se deberá disponer en parcelas independientes y calificadas como infraestructuras propias los Centros de Transformación, con el fin de evitar la generación de servidumbres en otras parcelas.
 - Deberá garantizarse la circulación rodada por los viales interiores, sin interrumpirse bruscamente, resolviendo adecuadamente el cambio de sentido hasta que estos viales tengan continuidad.
 - Se deberán incluir las ordenanzas correspondientes a las zonas verdes y dotaciones.
 - Se completarán y modificarán las observaciones incluidas en las ordenanzas en cuanto al aprovechamiento bajo-cubierta, teniendo en cuenta las Normas

Generales de la edificación y usos del suelo (art. 6.5) de las NN.SS. Municipales: *la superficie edificada del aprovechamiento del uso bajo cubiertas destinado a piezas vivideras computará a los efectos edificatorios.*

- Se deberá incluir en la ordenanza residencial la obligación de plazas de aparcamiento necesarias para que sea efectivo el cumplimiento del estándar de aparcamiento en interior de parcela previsto en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento.
 - En la sección tipo de la calle I se corregirá el ancho de las aceras que se refleja en la documentación gráfica de tal manera que se de cumplimiento al Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
2. En cuanto a la innovación de la ordenación (art. 39 del TRLOTAU):
- Se deberá aportar documentación refundida con las modificaciones hechas por el Plan Parcial, a la misma escala y sobre el mismo ámbito que la documentación de las Normas Subsidiarias que se vea afectada, y que servirá para sustituir dicha documentación.
3. En cuanto a la justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana (art. 31 del TRLOTAU):
- Se recalcularán la previsión de plazas de aparcamientos según el art. 21.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, a razón de:
 - Plazas con carácter público: 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable.
 - Plazas con carácter privado: Al menos el equivalente a las previstas con carácter público de la unidad de actuación.
4. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):
- Se justificará el cumplimiento del Anexo al Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio) en cuanto a las dimensiones de las plazas de aparcamiento.
 - 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, accesibilidad en las zonas verdes, pendiente de las calles, dimensión y número de plazas de aparcamiento accesibles. Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 de dicho Código de Accesibilidad.

- Para las redes de saneamiento y de energía eléctrica se deberá señalar las redes existentes a las que conectan y el punto donde se producen esas conexiones. Se tendrá en cuenta que dichas conexiones se harán de manera que siempre discurran por espacio público y no creen servidumbres, 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.
 - Las parcelas destinadas a las dotaciones públicas, zonas verdes y la correspondiente a la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo de la unidad de actuación deberán estar dotadas de todos los servicios para poder adquirir la condición de solar.
 - En cumplimiento del artículo 100.1.f) del RP y 115.1.d) del TRLOTAU se deberá incorporar definición de las obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento en vías públicas y zonas verdes a realizar e incluir en la estimación de gastos.
 - Se incluirá el Presupuesto de Ejecución por Contrata, incluyendo Gastos Generales, Beneficio Industrial e IVA de todos sus capítulos.
5. En cuanto al Proyecto de Parcelación (art. 92 y ss. del TRLOTAU):
- Se completará de acuerdo con los art. 92 y ss. del TRLOTAU.
6. En cuanto a la Propuesta de Convenio (art. 110 del TRLOTAU):
- Se completará el documento estableciendo el plazo de inicio de las obras, concretando las garantías y penalizaciones, así como la cantidad de m² correspondientes a las cesiones obligatorias. En concreto, para la cesión del suelo que materialice el 10% del aprovechamiento lucrativo se deberá concretar la cantidad de terreno que se cede para tal fin, y en caso de hacerse en dinero, se acompañará al convenio a firmar con el anexo mencionado en el artículo 11.4 del TRLOTAU.
7. En cuanto a la Proposición Jurídico-Económica (art. 110 del TRLOTAU):
- Dentro de la delimitación de la unidad existen unos terrenos propiedad del Ayuntamiento, por lo que se le deberá incluir como un propietario más. 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.
 - La estimación de la totalidad de los gastos de urbanización se realizará de acuerdo con lo establecido en el art. 115 del TRLOTAU, por lo que:

- Se incluirán los gastos de conservación, según el artículo 115.2 del TRLOTAU, hasta la recepción definitiva por el Ayuntamiento.
- Se justificará que la cuantía contemplada en concepto de indemnizaciones se corresponde con lo establecido en el art.115.1.g). del TRLOTAU.
- Se suprimirá el apartado de “imprevistos”, al no estar contemplado en el art.115 del TRLOTAU.

8. 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 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.- ALCABÓN. EXPT. 93/03 PL. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DEL POLIGONO INDUSTRIAL “DEHESA BOYAL”, PROMOVIDO POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCABÓN.

De acuerdo con el informe y la exposición realizada por la ponente y de conformidad con la legislación vigente aplicable al expediente, la Comisión Provincial de Urbanismo, con la unanimidad de todos 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:

1. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 de la LOTAU):

- Se deberá completar la documentación con los planos de ordenación señalados en el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU y que no se hayan incluido en el Plan Parcial, con especial atención a la vía pecuaria y sus zonas de protección.
- Los proyectos del PAU, incluido los planos, deberán estar firmados por el técnico competente. Los ejemplares presentados ante esta Delegación para el informe se encuentran sin diligenciar.
- Se deberán corregir las erratas siguientes:
 - En la memoria del Plan Parcial, en su página 16, se dice que el uso del sector es el RESIDENCIAL, debiendo poner INDUSTRIAL.

- En el Proyecto de Urbanización se fija el número de parcelas industriales en 57, mientras que en el resto de la documentación y cálculos el número de parcelas es de 62.
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 y 69 del TRLOTAU):
- Al haber parcelas industriales con distintas edificabilidades según tipología, se deberá concretar sobre qué tipo de parcelas concretas se materializaría la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo, pues sería distinta la superficie de parcela dependiendo de la edificabilidad que tenga asignada, no siendo necesariamente coincidente con el 10 % de superficie de terreno aprovechable. En caso de pretender hacer esa cesión en dinero, se debería tener en cuenta lo anterior en la valoración que se incluya en el convenio a firmar.
3. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU):
- Para la red de suministro de energía eléctrica y alumbrado público se deberá señalar las redes existentes a las que conectan las redes interiores del sector, y los puntos donde se producen esas conexiones.
 - Se deberá dotar de alumbrado público al interior de las zonas verdes, reflejándose en el correspondiente plano P-08.
 - Se deberá disponer en parcelas independientes y calificadas como infraestructuras propias del sector los tres Centros de Transformación, que se reflejan en las memorias, con el fin de evitar la generación de servidumbres en otras parcelas.
 - En Plano 04-Alcantarillado deberá disponerse conexión a la red de saneamiento en la zona verde con ubicación de rejillas reflejadas en memoria.
 - Así mismo, deberá conectarse el interior de las zonas verdes a la red de abastecimiento de agua y de hidrantes para el riego, según la memoria, reflejándose en los planos correspondientes P-05 y P-07.
 - Se justificará el cumplimiento del Anexo al Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio) en cuanto a las dimensiones de las plazas de aparcamiento.
 - 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 y en cuanto a la cantidad y dimensiones de las plazas de aparcamiento accesibles.
 - En cumplimiento de los artículos 110.4.1.b)1) y 115.1.d) de la LOTAU se deberá incorporar definición de las obras de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de jardines y vías públicas a realizar e incluir en la estimación de gastos.
 - Se deberá incluir de nuevo en el resumen de los gastos los correspondientes al capítulo de Seguridad y Salud, que en el presupuesto inicial suponían un coste de 19.147,42 €.
 - Se aportará Plano de Señalización y Ordenación del tráfico, en el que se refleje el ancho de las calles, las dimensiones de las aceras y la calzada y el sentido de la circulación de todos los viales, ya sea de una sola o de doble dirección, con la

ubicación de los vados y señalizaciones correspondientes, así como las plazas de aparcamiento ubicadas en dichos viales.

4. En cuanto a la relación de compromisos (art. 110 del TRLOTAU):

- Se deberá incluir la obligación, por parte del urbanizador, de hacer todas las cesiones que marca la LOTAU según se refleje definitivamente en el Plan Parcial. En concreto, para la cesión del suelo que materialice el 10% del aprovechamiento lucrativo se deberá concretar la cantidad de terreno que se cede para tal fin, según tipologías de edificación y edificabilidad de las parcelas, y en caso de hacerse en dinero, se acompañará al documento con nueva valoración de mercado, teniendo en cuenta que el uso predominante es Industrial y no residencial extensivo.

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

- Se deberá fijar la relación de las cuotas de participación de los propietarios en la distribución de beneficios y cargas, de acuerdo a lo establecido en los artículos 110.4.3.c) y 93 del TRLOTAU.
- Se incluirá los gastos de conservación en el apartado de los gastos de urbanización, según el artículo 115.2 del TRLOTAU.
- Se deberá ajustar la cantidad que figura como 'Costes de Urbanización' a la que figure finalmente en el Proyecto de Urbanización.

6. 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 presenta certificado de IBERDROLA, de fecha 15 de febrero de 2007, **referido al SAU 7** correspondiente al polígono actual.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.
- Se deberá obtener Informe favorable de la Confederación Hidrográfica correspondiente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas de recursos hídricos en virtud de la disposición final 1.3 de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

Se deberá obtener el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio y Museos respecto a los valores patrimoniales que pudieran verse afectados por la actuación.

SUELO RÚSTICO

Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 54.1.3º:

SECTOR PRIMARIO

18.-YUNCLILLOS. EXPTE. 117/06 SNU. CONSTRUCCIÓN DE NAVE ALMACÉN PROMOVIDO POR D. ROGELIO CEDILLO ROJAS.

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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por D. ROGELIO CEDILLO ROJAS para la construcción de 600,00 m², destinados a NAVE-ALMACÉN, en la finca de 12.414 m², localizada en YUNCLILLOS, polígono 503, parcela 158 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 Plan de Ordenación Municipal de Yuncuillos, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia 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.

Asimismo, 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.

INDUSTRIALES

19.-TORRICO. EXPTE. 072/06 SNU. CONSTRUCCIÓN DE PLANTA DE TRANSFERENCIA DE SUBPRODUCTOS DE ORIGEN ANIMAL, PROMOVIDO POR TRAGSEGA,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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por TRAGSEGA, S.A para CONSTRUCCIÓN DE PLANTA DE TRANSFERENCIA DE SUBPRODUCTOS DE ORIGEN ANIMAL, en la finca de 20.000,00 m² localizada en TORRICO, parcela 134, del polígono 1 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, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia 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.

Asimismo, 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.

20.-VILLAMIEL. EXPTE. 087/05 SNU. EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS Y PLANTA DE TRATAMIENTO, PROMOVIDA POR TRAMAREY,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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por TRAMAREY S.L, para la EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS E INSTALACIÓN DE PLANTA DE TRATAMIENTO, en la finca de superficie 60.000 m², localizada en el paraje "Las Pedreras" en Villamiel de Toledo, parcelas 11 a 13, del Polígono 6, con una superficie ocupada por las instalaciones de

aproximadamente 2.000 m² al adaptarse la solicitud 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 Villamiel de Toledo, **a excepción de:**

-Zona de Policía del Arroyo Renales, salvo autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia 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.

Asimismo, 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.

TERCIARIOS

21.-BURUJON. EXPTE. 057/06 SNU. LEGALIZACIÓN DE RESTAURANTE, PROMOVIDO POR MERCAHONDA TOLEDO,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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por MERCAHONDA TOLEDO S.L para LEGALIZACIÓN DE RESTAURANTE, en la finca de 296.052 m² localizada en BURUJÓN, parcelas 1012,1013, 1014 y 1099, del polígono 505, Finca "Los Truecos", Ctra. CM-4000 Pk. 23.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, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia 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.

Asimismo, 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.

22.-BUENAVENTURA. EXPTE. 067/05 SNU. LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA RURAL PROMOVIDO POR D. JAIME GIRÓN PASTOR.

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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por D. Jaime Girón Pastor para la legalización de 968,04 m², destinados a VIVIENDA RURAL, en la finca de 100.000,00 m², localizada en BUENAVENTURA, parte de parcela 1 del polígono 14, finca "El Rosal" 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, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia 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.

Asimismo, 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.

DOTACIONALES PRIVADOS

23.-EL TOBOSO. EXPTE. 72/05 SNU. CONSTRUCCIÓN DE NAVE PARA ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN PROMOVIDO POR DÑA. ISABEL MUÑOZ CARRASCO

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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por Dña. Isabel Muñoz Carrasco para la construcción de 612,00 m², destinados a NAVE PARA ALMACÉN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, en la finca de 36.610,00 m², localizada en EL TOBOSO, polígono 59 parcela 53 en aplicación de los artículos 54.1.3º y 63.1.1ºd) del TRLOTAU (Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004), del art.11.4.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Decreto 242/2004, de 27-07-2004), y por aplicación del Capítulo IV, apartados 1.1.2 y 1.1.3 de las NN.SS. de El Toboso, relacionados con el incumplimiento de los requisitos del necesario carácter no permanente y al aire libre de la construcción para el uso industrial propuesto; y la altura máxima; y por no estar permitido el uso en las vigentes Normas Subsidiarias.

24.-LA IGLESUELA. EXPTE. 070/06 SNU. INSTALACIÓN DE LINEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN, PROMOVIDO POR Dña. MARIA CRISTINA MARTÍN GIRÓN.

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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por Dña. María Cristina Martín Girón para INSTALACIÓN DE LINEA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN, en la finca de 28.640,00 m² localizada en La Iglesuela, "Camino Cerro de Torinas", Parcelas 178 y 184 del polígono 12 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, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia 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.

Asimismo, 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.

25.-EL CASAR DE ESCALONA. EXPTE. 104/06 SNU. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA CONECTADA A RED. PROMOVIDA POR EUROSAT ELECTRÓNICA, 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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por EUROSAT ELECTRÓNICA, S.L para la INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA CONECTADA A RED, en la finca de 4.283 m², con una superficie de construcción de 215 m² para cimentación, zanja de canalización y caseta de instalaciones, y una superficie ocupada total de 710 m² localizada en el municipio de EL CASAR DE ESCALONA, parcela 28 del Polígono 20 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 de El Casar de Escalona, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia 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.

Asimismo, 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.

26.-VILLARRUBIA DE SANTIAGO. EXPTE. 100/06 SNU. PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, PROMOVIDO POR QOHELET SOLAR, S.A.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por el 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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por QOHELET SOLAR, S.A., para la INSTALACIÓN PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO, en la finca de 99.059 m², con una superficie de construcción de 324m² para los Centros de Transformación y Casetas de Control, localizada en el municipio de VILLARRUBIA DE SANTIAGO, Parcelas N° 114 y 115 del polígono N° 50, 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, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia 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.

Asimismo, 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.

27.-ALBARREAL DE TAJO. EXPTE. 139/06 SNU. PARQUE FOTOVOLTAICO, PROMOVIDO POR TANAKA SOLAR, S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por el 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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por TANAKA SOLAR, S.L., para la INSTALACIÓN DE PARQUE SOLAR FOTOVOLTAICO DE 2.000 kW, en la finca de 54.892 m², con una superficie de construcción de 196 m² para los Centros de

Transformación y Casetas de Control, localizada en el municipio de ALBARREAL DE TAJO, Parcela 5 del polígono 1 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, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia 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.

Asimismo, 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.

28.-TEMBLEQUE. EXPTE. 143/06 SNU. INSTALACION DE HUERTA SOLAR, PROMOVIDO POR INSTALACIONES SOLARES FOTOVOLCAICAS, S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por el 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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por INSTALACIONES SOLARES FOTOVOLCAICAS, S.L. para la INSTALACIÓN DE HUERTO SOLAR DE de 800 kW, en la finca de 29.757 m², con una superficie de construcción de 44 m² para los Centros de Transformación y Centro de seccionamiento y transformador, localizada en el municipio de TEMBLEQUE, parcela N^o 15 del polígono N^o 49 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, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia 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.

Asimismo, 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.

29.-BARGAS. EXPTE. 152/06 SNU. INSTALACION DE HUERTA SOLAR FOTOVOLTAICA, PROMOVIDO POR ABSOLON INVERSIONES, S.L.

De acuerdo con el informe y la exposición del mismo realizada por el 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 y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ABSOLON INVERSIONES, S.L.**, para la **INSTALACION DE HUERTA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 5.000 Kw**, en la finca de 1.419.208 m², con una superficie de construcción de 550 m² para los Centros de Transformación, inversores y Centro General de protección y maniobra y una ocupación de la instalación de 130.000 m², localizada en el municipio de BARGAS, parcela N^o 1 del polígono N^o 24 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, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia 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.

Asimismo, 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.

EXPEDIENTES REMITIDOS PARA EMISIÓN DE INFORME DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 202 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA (R.D. 3288/1978 DE 25 DE AGOSTO)

30.- EXPROPIACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE DÍA Y CONSULTORIO MEDICO, FRONTÓN MUNICIPAL Y PARQUE PÚBLICO, EN CERVERA DE LOS MONTES.

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

PRIMERO.- La aprobación del expediente de expropiación, según lo establecido en el artículo 202 del Reglamento de Gestión Urbanística, una vez valoradas las expropiaciones de los bienes y derechos necesarios para la construcción de un Centro de Día y Consultorio Médico, Frontón Municipal y Parque Público en Cervera de los Montes (Toledo), por el procedimiento de tasación conjunta.

A la vista de la documentación aportada y de la visita de inspección realizada por la técnica, se realiza el siguiente estudio:

1. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS EXPROPIADOS.

Los terrenos del paraje “Las Eras” se localizan dentro del núcleo urbano de Cervera de Los Montes, al oeste, en el Polígono I cuyos límites abarcan una superficie de 12.536 m², según se indica en el Plano de Clasificación, Calificación del Suelo, Zonificación y Red Viaria de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas por la CPU el 28 de Junio de 1990. De dicho Polígono son objeto de la valoración la superficie correspondiente a 3 parcelas privadas, las cuales cuentan con acceso rodado, alcantarillado y suministros, a falta de encintado de aceras, y comprenden entre las tres una superficie de 1.939 m², siendo el resto de la superficie de titularidad pública.

2. VALORACIÓN APORTADA POR EL AYUNTAMIENTO DE CERVERA DE LOS MONTES, QUE INCLUYE EN EL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN.

La valoración que aporta el Ayuntamiento de Cervera de los Montes y que se incluye en el proyecto de expropiación ha sido efectuada desde la Diputación Provincial de Toledo. Cabe señalar que dicha valoración no está firmada por técnico Competente, ni indica la fecha a que se refieren las valoraciones, que según la legislación de Expropiación Forzosa, deberán referirse al momento de exposición al público del Proyecto de Expropiación, esto es, el 10 de Octubre de 2006. Por otra parte se refiere al suelo afectado por la expropiación como “urbanizable sectorizado”, siendo esto erróneo dado que según las NNPP del municipio, el suelo se clasifica como urbano y no urbanizable especial, y el Polígono I afectado por la actuación se encuentra dentro del denominado “suelo urbano”.

Con estas consideraciones, según la ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en el artículo 28.1 se indica que “El valor del suelo urbano sin urbanización consolidada se determinará por aplicación al aprovechamiento resultante del correspondiente ámbito de gestión en que esté incluido, del valor básico de repercusión más específico recogido en las ponencias de valores catastrales para el terreno concreto a valorar”.

Sin embargo, y dado que la ponencia de valores catastrales se encuentra desfasada en este municipio (la ponencia más reciente data de 1989), en la ley de RSV, referida anteriormente, se indica en el artículo 28.4 (modificado por ley 10/2003 de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización) que “En los supuestos de inexistencia, pérdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de éstos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación, se aplicarán los valores de repercusión obtenidos por el método residual”.

El método residual es el procedimiento utilizado en la realización de valoraciones masivas según el Real Decreto 25 de Junio de 1993, de Normas técnicas de Valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones. La fórmula que se aplica es la siguiente:

$$V_V = 1,40 \times (V_R + V_C) \times F_L \quad \text{Donde:}$$

V_V = Valor en venta del producto inmobiliario.

V_R = Valor de repercusión del suelo.

V_C = Valor de la construcción.

F_L = Factor de localización.

Esta misma fórmula se aplica en la valoración del Ayuntamiento, sin embargo, los datos por los que se sustituyen los distintos parámetros no se ajustan a la realidad del mercado, ni está motivado el uso de ninguno de ellos, a saber:

- Respecto a la edificabilidad aplicada a estas parcelas para el cálculo del valor, los terrenos a valorar tienen asignadas, en la actualidad, unas edificabilidades de 0,70 m²/m² de suelo para el uso educacional, y 0,10 m²/m² de suelo para uso deportivo, según se obtiene de las NNSS. Pero eso no era así antes de la aprobación del planeamiento, ya que la asignación de estas edificabilidades y usos impuso, en el momento de su aprobación, en el año 1990, una carga singular sobre las parcelas a expropiar, puesto que las parcelas colindantes a las expropiadas han seguido gozando desde 1990 de un uso y edificabilidades más lucrativas que las ya mencionadas (el planeamiento asignó a las parcelas colindantes a las expropiadas un uso residencial y una edificabilidad de 0,70 m²/m²).

En consonancia con el art. 53.1 de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004 de 28-12-2004): “Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico preexistente del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización”. Por tanto, la diferencia entre el aprovechamiento preexistente (el permitido justo antes del momento de aprobación de las NNSS, e imposición de las cargas: uso residencial y edificabilidad de 3 alturas máximas) y el actual (el asignado por las NNSS: 0,7 uso dotacional y 0,10 m²/m² para uso deportivo) es lo que materializa la indemnización por modificación del planeamiento.

Si esta indemnización se hubiera satisfecho en su día, la valoración con los usos e intensidades por planeamiento, sería correcta, pero dado que no se constata en ningún documento de las NNSS la forma de obtención de estos terrenos, se entiende que dicha indemnización no se ha satisfecho, por lo que resulta erróneo, por tanto, el cálculo con estas edificabilidades y usos.

En el art. 29 de RSV se indica que “En los supuestos de carencia de planeamiento o cuando, en suelo urbano o urbanizable, no se atribuya aprovechamiento lucrativo alguno al terreno no incluido en un determinado ámbito de gestión, el aprovechamiento a tener en cuenta a los solos efectos de su valoración, será el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos, referidos al uso predominante, del polígono fiscal en que, a efectos catastrales esté incluido el mismo. En este caso, el planeamiento ha atribuido una edificabilidad a las parcelas colindantes a las expropiadas (incluidas en mismo polígono fiscal) de 0,7 m²/m², existiendo un uso predominante de vivienda unifamiliar.

- Respecto al valor de venta, no se justifica el valor que se asigna para los cálculos, que según dicho informe asciende a 500 €/ m². Este valor está muy alejado del valor de mercado, que según la información obtenida por ofertas de viviendas del municipio o municipios de dinámica similar, la media asciende a 1.359,59 €/ m². (Ver cuadro “Relación de viviendas obtenidas del estudio de mercado”).
- Respecto al valor de construcción, igualmente se considera que 400 €/ m² es inferior a lo que representa la realidad del municipio, sin embargo, considerando la Orden EHA/1213/2005, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción, y para el factor de diversificación mas bajo, entonces MBC₇=400 €/ m². El uso del MBC mas bajo de la tabla no se justifica, por lo que se debería considerar un MBC medio, correspondiendo a un valor de MBC₄=500 €/ m².
- Respecto a la corrección del valor de construcción, en función de su uso, y dado que el uso de referencia es el de unifamiliar colectivo, el módulo debe

experimentar un aumento de valor en función de su tipología, es decir, considerando una tipología 1.2.2.4 (vivienda unifamiliar en manzana cerrada clase media), se debe incrementar en 1,15 su valor, en vez de depreciarlo por 0,95 para educacional y 0,2 para deportivo dado que dichos usos no eran los establecidos con anterioridad al planeamiento.

- Continuando el análisis del informe del Ayuntamiento, a continuación se procede en dicho informe a sustituir los valores en la fórmula $V_V = 1,40 \times (V_R + V_C) \times F_L$, obteniendo un valor por repercusión del suelo de 127,14 €/ m². Este valor, dado que corresponde a suelo urbano consolidado y completamente urbanizado está muy alejado de la realidad de mercado, según se desprende de los testigos que se han obtenido del valor del suelo de las mismas características durante la elaboración del presente informe: parcelas en el mismo municipio y muy próximas a las expropiadas, ascendería el valor por repercusión a 383,51 €/ m², como puede apreciarse en los datos obtenidos del cuadro siguiente.

RELACIÓN DE PARCELAS OBTENIDAS DEL ESTUDIO DE MERCADO

SITUACIÓN	SUPERFICIE M2	CARACTERÍSTICAS	PRECIO TOTAL €	VALOR POR UNITARIO €/M2	VALOR POR REPERCUSIÓN € (Vu=Vr X Edif.)
C/ Caño s/n	400	céntrica	130.000,00	325,00	464,29
C/ Comandante Álvarez Entrena	500	periférica	120.202,00	240,40	343,43
C/ Noria, 14	61	céntrica	18.000,00	295,08	421,55
C/ Costanilla	525	periférica	112.000,00	213,33	304,76

Testigos obtenidos en abril 2007

Edificabilidad considerada según NNSS, Edif. = 0,7

Media obtenida (*)	383,51
--------------------	--------

(*) Los datos de parcelas en el municipio se consideran insuficientes para el cálculo de un valor por comparación.

- Por último se consideran dos reducciones del suelo: una por costes de urbanización, que se estiman en 42 €/ m² (incluye la mano de obra, materiales, beneficio industrial, y gastos generales de las obras de urbanización, que en total ascenderían a 81.438 €, siendo este presupuesto razonable) y otra del 10% del aprovechamiento por cesión obligatoria al Ayuntamiento. Respecto ambos términos se ha considerado adecuada su aplicación, dado que aunque las parcelas a expropiar son suelo urbano consolidado, no existe encintado de aceras, ni ordenación de volúmenes, rasantes ni alineaciones, a incluir dentro de una unidad de actuación.

3. VALORACIÓN DE LAS PARCELAS SEGUN LOS CRITERIOS ADOPTADOS EN EL PRESENTE INFORME.

Como se ha indicado en el punto anterior, el método de valoración para el cálculo del justiprecio en expropiaciones se establece en la ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. El método a aplicar es el residual, utilizado en la realización de valoraciones masivas según el Real Decreto 25 de Junio de 1993, de Normas técnicas de Valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones. La fórmula que se aplica es la siguiente:

$$V_V = 1,40 \times (V_R + V_C) \times F_L \quad \text{Donde:}$$

V_V = Valor en venta del producto inmobiliario.

V_R = Valor de repercusión del suelo.

V_C = Valor de la construcción.

F_L = Factor de localización.

En el siguiente cuadro se indican los testigos obtenidos de productos inmobiliarios de similares características a la considerada en la valoración (predomina el uso residencial unifamiliar urbano en línea o manzana cerrada de tipo medio), de dónde se obtendrá el parámetro V_V .

RELACIÓN DE VIVIENDAS OBTENIDAS DEL ESTUDIO DE MERCADO

SITUACIÓN	SUP. SUELO M2	SUP. CONS. M2	VALOR SUELO €/m2	UBICACIÓN	Antigüedad	VALOR DE VENTA €	Edificab.	Repercusión del valor de venta Vv
C/ Costanilla, 18	200	200	52.440,00	Céntrica	>70 años	126.212,54	1,00	631,06
Promociones Flexicom	110	115	28.842,00	Periférica	< 1 años	144.000,00	1,05	1.252,17
Promoción C/ Pozo del Valle, 14	240	300	55.062,00	céntrica	< 1 años	378.000,00	1,25	1.260,00
C/ Barrio de Abajo	120	110	31.464,00	Periférica	< 5 años	168.283,00	0,92	1.529,85
C/ Iglesia	300	110	78.660,00	céntrica	< 5 años	230.208,00	0,37	2.092,80
Buenaventura	140	105	36.708,00	Periférica	> 30 años	120.000,00	0,75	1.142,86
Zona Plaza mayor	160	145	41.952,00	céntrica	>20 años	150.253,00	0,91	1.036,23
C/ Costanilla	300	110	78.660,00	Periférica	< 5 años	220.208,00	0,37	2.001,89

Testigos obtenidos en abril 2007

En la asignación del valor de venta más probable del producto inmobiliario, se ha tomado del estudio de mercado los valores correspondientes a las promociones existentes actualmente en la zona y en las que presumiblemente no afectan condiciones especulativas (incremento por transmisiones sucesivas, antigüedad, escasez de mercado, etc.), además se efectúa un uso del suelo similar, es decir, con unas edificabilidades en torno a 1 m² construido/m² de suelo (valores sombreados en la tabla). De la media de ambas promociones, se obtiene un valor de venta de 1.256,08 €/ m² construido. Se desestima el resto de testigos por no ser homogéneos (valores dispares por diferencias de antigüedad, estado de conservación, escasa edificabilidad, elementos especulativos no identificados, o falta de referencia en la evolución del mercado).

Para el cálculo de V_c, considerando la Orden EHA/1213/2005, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción, y considerando el factor de diversificación medio, según lo ya expuesto en el punto anterior, entonces MBC4 = 500€/m²; y considerando que V_c= MBC x coef. tipología 1.1.2.4 (según el mencionado Real Decreto 25 de Junio de 1993), entonces:

$$V_c = 500 \text{ €/ m}^2 \times 1,15 = 575 \text{ €/ m}^2$$

Como factor de localización, y dado que no existen circunstancias que afecten a la producción inmobiliaria por diferencias de valor, características constructivas o aspectos socio-económicos relevantes, se toma la unidad, siendo:

$$F_L = 1$$

Procediendo a sustituir los valores indicados en la fórmula $V_V = 1,40 \times (V_R + V_C) \times F_L$,

$$1.256,08 = 1,40 (V_R + 575) \times 1; \text{ y despejando } V_R \text{ se obtiene:}$$

$$V_R = 897,20 - 575; \text{ resultando:}$$

$$V_R = 322,20 \text{ €/m}^2 \text{ edificables.}$$

El valor de repercusión del suelo, al estar actualizado a la fecha de elaboración de este informe (abril 2007), se debe depreciar para obtener los valores a fecha de publicación del expediente de expropiación (octubre 2006). Según la Sociedad de Tasación, para Castilla – La Mancha, en su último informe sobre la evolución de precios del mercado inmobiliario se indica que se ha producido un incremento en el periodo que comprende el último semestre de 2006 de un 5,1%, resultando que el valor final debe referirse al 94,9 % del anteriormente calculado:

$$V_R = 322,20 \text{ €/m}^2 \times 100/0,949 = 305,77 \text{ €/m}^2 \text{ edificables.}$$

Obteniendo el valor unitario del suelo a través del valor de repercusión, resulta:

$V_U = V_R \times \text{edificabilidad}$. Siendo la edificabilidad permitida igual a 0,7 m²edif./m² suelo, entonces:

$$V_U = 305,77 \times 0,7 = 214,04 \text{ €}$$

Deduciendo de éste valor los costes de urbanización que ascienden como ya se ha indicado a 42 €/ m², se obtiene:

$$V_U = 214,04 - 42 = 172,04 \text{ €/ m}^2.$$

Y deduciendo así mismo el valor del 10% correspondiente a cesiones, según la LSV, se obtiene:

$$V_U = 172,04 \times 0,9 = 158,83 \text{ €/ m}^2.$$

Considerando finalmente el 5 % de premio de afección para los propietarios que acepten el precio ofrecido por la Administración, según se indica en el art. 149.2 del TRLOTAU:

Valoración total:

Valor del suelo 1.939 m ² x 158,83€/m ²	307.971,37 €
5% Premio de Afección.....	15.398,57 €
Total Justiprecio.....	323.369,94 €

Resultando un precio medio de la superficie pendiente de adquisición de 166,77 €/m².

COMPARATIVA FRENTE A VALORES OFERTADOS POR EL AYUNTAMIENTO:

TITULARES	SITUACIÓN	SUP. M2	VALOR €/M2 (Propuesto por Aytmo.)	VALOR €/M2	TOTAL €/M2 (Propuesto por Aytmo.)	TOTAL €/M2	Diferencia
-----------	-----------	---------	---	---------------	---	---------------	------------

Hnos. Jerónimo Miguel	C/ Eras,41	1.013,00	7,07	166,77	7.161,91	168.939,53	161.777,62
Eladio Corrochano	C/ Eras,45	377,00	7,07	166,77	2.665,39	62.872,86	60.207,47
Barroso Miguel	C/ Eras,29	549,00	7,07	166,77	3.881,43	91.557,55	87.676,12

TOTAL					13.708,73	323.369,94	309.661,21
--------------	--	--	--	--	-----------	------------	------------

Asciende la presente valoración de los terrenos a expropiar (1.939 m²), a inicio de información pública del expediente (10 de octubre de 2006) a trescientos veintitrés mil trescientos sesenta y nueve euros con noventa y cuatro céntimos.

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 plazo de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante esta Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

31. RUEGOS Y PREGUNTAS

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

V ° B °
EL PRESIDENTE DE LA C. P. U.

EL SECRETARIO DE LA C. P. U.

FERNANDO MORA RODRÍGUEZ

RICARDO CANTOS ALEGRE