

ASISTENTES

PRESIDENTE:

D. JOSE ANTONIO CARRILLO MORENTE (DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO)

VICEPRESIDENTE:

D. FÉLIX ORTEGA FERNANDEZ (D.P. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA)

SECRETARIO:

D. MARIA TERESA ESTEBAN PERONA (D. P. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA), con voz pero sin voto.

VOCALES:

D. JOSE MARÍA MARQUEZ (COACM TOLEDO).

D. JOSE ANTONIO DE LA VEGA GARCIA (COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE TOLEDO).

Dña. ARANCHA HEREDERO (FEDETO).

D. SALVADOR MADERO MADERO (DELEG. PROV. AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL).

DÑA. ANA MARIA BARCALA CALVETE (DELEG. PROV. CULTURA, TURISMO Y ARTESANÍA).

DÑA. MIRIAM DESOJO GARCIA (DELEG. PROV. SALUD Y BIENESTAR SOCIAL).

D. JOSE MARÍA GONZALEZ (DELEG. PROV. EDUCACIÓN Y CIENCIA).

D. RAFAEL PÉREZ DE AGREDA (ADMÓN. GRAL. DEL ESTADO).

D. ALFONSO DÍAZ NIETO (DELEG. PROV. INDUSTRIA, ENERGÍA Y MEDIO AMBIENTE).

D. JOSE GUTIERREZ MUÑOZ (FEDERACIÓN DE MUNICIPIOS Y PROVINCIAS CASTILLA LA MANCHA).

D. FÉLIX RUIZ RABADÁN (CICCP CASTILLA LA MANCHA).

PONENTES:

DÑA. VIRGINA CAVIA CUESTA (JEFA DE SERVICIO PLANEAMIENTO MUNICIPAL CONSEJERIA DE ORD. DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

DÑA. MARIA ISABEL JAMBRINA DE LA PEÑA (TÉCNICO DELEG. PROV. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

D. MIGUEL ANGEL ALVAREZ HERNANDEZ (TÉCNICO DELEG. PROV. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

Dña. TERESA RODRÍGUEZ-REY EXPOSITO (TÉCNICO DELEG. PROV. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA).

ACTA Nº 11
COMISIÓN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2008

En Toledo, siendo las 9:55 horas del día señalado, se reunieron en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda los señores al margen señalados, miembros de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, constituida de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, bajo la Presidencia de su titular, asistidos por la Secretaria, quien suscribe, al objeto de celebrar la sesión para el día de la fecha y tratar los asuntos comprendidos en el Orden del Día.

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Sesión Anterior

El acta de la sesión anterior, celebrada del día 29 de octubre de 2008, era conocida por los asistentes previamente, a quienes se les remitió con la citación, por lo que el Presidente de la Comisión propone que se evite su lectura y, con la unanimidad de todos los asistentes, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo **ACUERDA**

Aprobar el acta de la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de octubre de 2008.

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

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 37 del TRLOTAU:

02.-ALBARREAL DE TAJO. EXPTE. 108/03 PL. PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL. LEVANTAMIENTO DE LOS SECTORES 7, 8, 9 y 10. PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE ALBARREAL DE TAJO

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

Levantar la suspensión y aprobar definitivamente la clasificación como suelo urbanizable de los sectores S.07, S.08, S.09, S.10 incluidos en el Plan de Ordenación Municipal de Albarreal de Tajo.

En aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el acuerdo de aprobación definitiva así como la normativa urbanística se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la publicación íntegra del acuerdo de aprobación en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 10 y 36.2 del TRLOTAU y 135 del Reglamento de Planeamiento:

3. ONTIGOLA. EXPTE. 115/05 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: MODIFICACION DE LA CLASIFICACION DEL SECTOR URBANIZABLE RESIDENCIAL "OESTE DE RESIDENCIAL ONTIGOLA" Y CLASIFICACION COMO SNUPN ZONA ENTRE ANTERIOR Y CAMINO CONECTA CTRA. ARANJUEZ Y ZONA URBANA LOS COTILLOS, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE ONTIGOLA.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Ontígola y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

- Se completará la documentación de la innovación según el art. 121 del Reglamento de Planeamiento, aportando:
 1. En la memoria informativa y justificativa:
 - En lo relativo al aprovechamiento tipo establecido para el Sector, se deberá aclarar lo relativo a que el Sistema General de Espacios Libres tiene un aprovechamiento tipo de 1.668 u.a.
 - Se aportará Documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.

- Se aportará documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones en cuanto a clasificación del suelo como las que queden en vigor, a fin de reemplazar en el documento de Normas Subsidiarias obrante en esta Delegación Provincial, la antigua documentación.
2. En cuanto a la tramitación:
- Se aportará toda la documentación relativa a la información pública (DOCM, periódico y certificado de alegaciones)
 - Se deberá obtener Informe favorable de la Delegación de Agricultura y Desarrollo Rural en cuanto a la afección de la Vía Pecuaria al este del Sector.
 - 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 del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio y modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional.
 - Se solicitará informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población, que deberá ser recogida definitivamente por el planeamiento, según el anexo IV del R.P.
 - Dentro de las reservas de dotacional público para uso deportivo es recomendable una superficie de 6 m² por vivienda, según en anexo V del R.P.
 - Se aportará informe favorable del Ayuntamiento de Aranjuez o del organismo gestor de la EDAR de Aranjuez, en la que se depurarán las aguas residuales del sector.
 - Se continuará con la tramitación según los arts. 135 y 136 del Reglamento de Planeamiento.

4. LOS YEBENES. EXPTE. 262/07 PL. MODIFICACION PUNTUAL Nº 14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: RECLASIFICACION DE TERRENOS NO URBANIZABLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS FRENTE A LA EDIFICACION, POR URBANOS CONSOLIDADOS EN ZONA DE ORDENACION DE DESARROLLO URBANO, SITUADOS AL ESTE DEL CASCO URBANO, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LOS YEBENES.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Los Yébenes y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

En cuanto a la tramitación:

- Se deberá aportar informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente.
- Se deberá aportar informe de la Consejería competente en materia de PATRIMONIO HISTÓRICO, en relación con la posible afección al Suelo No Urbanizable de Especial Protección frente a la Edificación.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.

- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.
- Se deberá APROBAR INICIALMENTE la Modificación Puntual nº 14, concluidos los trámites anteriores e introduciendo las rectificaciones oportunas, interesando su aprobación definitiva a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

En cuanto a la documentación aportada:

- Se delimitará una Unidad de Actuación en Suelo Urbano no Consolidado, y se definirán las determinaciones señaladas en los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU
- La memoria deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- Se rectificará y aportará la memoria de la Modificación Puntual que refleje las correcciones que procedan en función de los informes sectoriales y de concertación obtenidos, todo ello debidamente diligenciado con la APROBACIÓN INICIAL.
- Se aportará la documentación gráfica necesaria, en formato papel, sin empalmes ni enmiendas que puedan desvirtuar su contenido, para que pueda apreciarse de forma inequívoca el ámbito de actuación, así como la localización exacta de la parcela, señalando ésta mediante trama o elemento diferenciador respecto del resto del plano, todo ello con referencia a la regulación del suelo según las actuales NNSS, y con referencia a la ordenación después de la Modificación.
- Se deberá hacer cesión para el sistema general de espacios libres debido a la modificación de la ordenación estructural por el aumento de población sobre lo previsto en las Normas Subsidiarias que se produce con la reclasificación. Para el sistema general de espacios libres se hará en proporción no inferior a mil metros cuadrados por cada doscientos habitantes.
- Se aportará como mínimo por duplicado, tanto en papel como en soporte informático, las páginas que se hayan modificado de las Normas Vigentes, así como los planos afectados, todo ello con el mismo formato que el contenido en las actuales Normas, a fin de incluir dicha documentación en las mismas y/o anular, en su caso, la documentación cuyo contenido haya quedado obsoleto.

5. VALMOJADO. EXPTE. 114/08 PL. MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NN.SS: RECLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE CAUCES EN EL ÁMBITO DEL PAU DEL SECTOR "EL MIRADOR DE VALMOJADO", PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE VALMOJADO.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Valmojado y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

- El promotor de la Modificación Puntual deberá ser el Ayuntamiento de Valmojado y no PROMOTORA Y GESTORA PAU VALMOJADO, S.L. por lo que se modificará el promotor en toda la documentación técnica remitida, que deberá estar redactada por técnico competente.
- Se completará la documentación de la innovación según el art. 121 del reglamento de Planeamiento, aportando:

- En la memoria informativa y justificativa:
 - Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con su entorno inmediato.
 - Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la ocupación del territorio.
 - Justificación de la pérdida de los valores en que su día le hicieron merecedor de protección
- En los planos de ordenación:
 - Juego de plano comparativos en los que se contraste la nueva ordenación del ámbito determinado y la anterior.
- Se aportará documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones en cuanto a clasificación del suelo como las que queden en vigor, a fin de reemplazar en el documento de Normas Subsidiarias obrante en esta Delegación Provincial, la antigua documentación.
- Se aportará Documento en el que se diferencien las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- Se aportarán todos los informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, según el art. 135 del RP, en especial el de la Consejería competente en Medio Ambiente y el de la Confederación Hidrográfica del Tajo, certificando el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público aparte de los que se han solicitado informe.
- Se continuará con la tramitación según los arts. 135 (aprobación inicial) y 136 (aprobación definitiva) del Reglamento de Planeamiento.

6. LOS YEBENES. EXPTE. 159/08 PL. MODIFICACION PUNTUAL Nº 16 RELATIVA A LA INCLUSION DE USOS DE LAS ENERGIAS RENOVABLES EN SUELO NO URBANIZABLE, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE LOS YEBENES.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

al amparo del art. 135 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 (RP), **Informe en cuanto a la viabilidad de la modificación puntual, condicionado a la subsanación** por parte del Ayuntamiento de Los Yébenes y con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, de las siguientes deficiencias respecto a cuestiones de legalidad existentes en el expediente:

En cuanto a la tramitación (arts. 36, 37 y 39 del TRLOTAU):

- Se deberá aportar informes de la Confederación Hidrográfica correspondiente, así como de la entidad gestora del suministro de AGUA y SANEAMIENTO en el municipio, por la posible afección de la modificación al régimen y aprovechamiento de las aguas.
- Se deberá aportar informe de la Consejería competente en materia de PATRIMONIO HISTÓRICO, en relación con la posible afección al Suelo No Urbanizable de interés Cultural, y Ecológico y Paisajístico.
- Se deberá aportar informe de la Consejería competente en materia de AGRICULTURA, en relación con la posible afección al Suelo No Urbanizable de interés Agrícola y Cinegético.

- Se deberá continuar con el procedimiento para la obtención de la Evaluación Ambiental por la Consejería competente en materia de MEDIO AMBIENTE.
- Se deberá APROBAR INCIALMENTE la Modificación Puntual nº 16, concluidos los trámites anteriores e introduciendo las rectificaciones oportunas, interesando su aprobación definitiva a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

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

- La memoria deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU.
- Se aportará el documento de la modificación puntual que refleje las correcciones que procedan en función de los informes sectoriales obtenidos todo ello diligenciado con la APROBACIÓN INICIAL.
- Se aportará como mínimo por duplicado, tanto en papel como en soporte informático, las páginas que se hayan modificado de las Normas Vigentes, así como las fichas afectadas, todo ello con el mismo formato que el contenido en las actuales Normas, a fin de incluir dicha documentación en las mismas y/o anular, en su caso, la documentación cuyo contenido haya quedado obsoleto.

7. AJOFRIN. EXPTE. 080/08 PL. ESTUDIO DE DETALLE DE LA CALLE REAL Nº 95, PROMOVIDO POR DESBOR ANFER 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir informe **VINCULANTE DESFAVORABLE** del Estudio de Detalle de la calle Real nº 95, en base a las siguientes consideraciones:

1. El expediente se remite para informe según establece el art. 38 del Texto Refundido de la LOTAU, teniendo dicho informe CARÁCTER VINCULANTE, dado que el supuesto que se plantea en el Estudio de Detalle no esta previsto en el Planeamiento Municipal y por otra parte modifica en principio la ordenación estructural prevista en el mismo.
2. En cuanto a la función del Estudio de Detalle (art. 72 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU):
 - No se establece o reajusta las alineaciones y rasantes para la manzana completa.
 - No ordena volúmenes en base a especificaciones contenidas en un Plan (previo) correspondiente, siendo necesario en este caso la redacción de un **PERI**.
3. En cuanto a los límites de los Estudios de Detalle (art. 73 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU):
 - La formulación del presente Estudio de Detalle no está prevista por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, dado que las Normas del Municipio no contemplan expresamente los supuestos para la realización de estudios de detalle, debiendo por tanto ajustarse su formulación a lo especificado en la LOTAU.
 - Aumenta el aprovechamiento urbanístico, puesto que en uso residencial sólo está permitido por el planeamiento **3.128,00 m²**, sin embargo materializan **4.813,65 m²**, según se puede deducir del plano 07: "Alineaciones, Volúmenes y Posición de la Edificación".
4. En cuanto a las determinaciones de los Estudios de Detalle (art. 73.4 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU):
 - La determinación del presente Estudio de Detalle de implantar un edificio de uso exclusivo terciario comercial y oficinas con acceso exclusivo por vía privada puede ocasionar perjuicio a terceros, pudiendo incluso llegar a ser necesario alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, si fuera preciso habilitar acceso

por vía pública al edificio de uso terciario para adaptar sus condiciones de seguridad a la normativa de aplicación (Código Técnico de la Edificación).

5. En cuanto a la tramitación de los Estudios de Detalle (art. 38 del TRLOTAU):
- Solamente los Estudios de Detalle previstos en el Planeamiento Municipal podrán ser promovidos por cualquier interesado, considerándose que el presente Estudio de Detalle está fuera del ámbito y supuestos concretos para los que su formulación pudiera estar prevista.

Expedientes para adopción de acuerdo según el artículo 38 del TRLOTAU:

8. PEPINO. EXPTE 148/08 PL. PERIM V.3 ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE PEPINO.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

Informe en relación con la documentación remitida por el Ayuntamiento en la que se realizan las siguientes observaciones:

En cuanto a la tramitación:

- Se deberá aportar informe de la Consejería competente en materia de PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL, en cumplimiento del objetivo de preservación de dicho patrimonio, señalado en la propuesta de ordenación y gestión del Capítulo IX: "Modelo Territorial" de las NNSS.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que no existe afección a ningún otro organismo público.

En cuanto a la documentación aportada:

- Se deberá diferenciar en la memoria las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el art. 30 del TRLOTAU, puesto que según el art. 29 del mismo, los Planes Especiales deberán contener las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.
- Se deberá justificar en el apartado correspondiente de la memoria las obras programadas e inversiones públicas de previsible influencia en el desarrollo del PERI.
- Se deberá justificar en el apartado correspondiente de la memoria, las afecciones que resultan de la legislación sectorial en el ámbito ordenado, aportando documentación gráfica correspondiente.
- Se deberá justificar en el apartado correspondiente de la memoria que la solución adoptada garantiza una unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.
- Se deberá rectificar en la memoria todas aquellas referencias a equipamientos de titularidad privada, en concreto, de los Equipamientos Educativos.
- Se deberá incluir en el apartado V.3.1: "Ámbito de aplicación de la Ordenanza" un inciso en el que se indique que la ordenanza se aplicará exclusivamente a los espacios Dotacionales de Titularidad Pública, a incluir tanto en el título como en el contenido, excluyendo el cementerio.
- Se deberá aportar la documentación gráfica necesaria, en formato papel, y formato digital de situación actual y catastral de los terrenos que se vean afectados por el PERIM, todo ello con referencia a la regulación del suelo según las actuales NNSS, y con referencia a la ordenación después de la Modificación efectuada por el PERIM.
- Se deberá aportar, en su caso, la documentación gráfica necesaria, en formato papel, y formato digital de afecciones, tanto físicas como jurídicas que pudieran afectar al ámbito

del PERIM, tales como servidumbres existentes del dominio público, infraestructuras y construcciones relevantes que existan o puedan verse afectadas.

- Se deberá aportar el conjunto del PERIM con las correcciones oportunas en función de los puntos reseñados anteriormente, junto con los informes sectoriales si los hubiera, todo ello debidamente diligenciado con la APROBACIÓN INICIAL, así como la documentación gráfica que se origine.
- Se deberá aportar como mínimo por duplicado, tanto en papel como en soporte informático, las páginas que se hayan modificado de las Normas Vigentes, así como los planos afectados, todo ello con el mismo formato que el contenido en las actuales Normas, a fin de incluir dicha documentación en las mismas y/o anular, en su caso, las páginas y planos cuyo contenido haya quedado obsoleto.

Previamente a la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, el Ayuntamiento Pleno deberá subsanarse el expediente según las consideraciones del presente informe.

Tras la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora deberá aportarse por el Ayuntamiento:

- Informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de las consideraciones realizadas por esta Comisión.
- 1 ejemplar del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellados y firmados.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva.

Expedientes remitidos para emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38 y 122 del TRLOTAU:

9. VILLAMINAYA. EXPTE. 038/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 03 DEL POM, PROMOVIDO POR PROMOCIONES Y PROYECTOS VILLAMINAYA S.L.

Antes de que el ponente comience con la exposición del punto 9 del presente Orden del Día, la Secretaria de la Comisión les comunica a los miembros de la Comisión que existe un error en el punto 9 del Orden del Día que consiste en lo siguiente:

Donde dice:

9. *VILLAMINAYA. EXPTE. 038/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN "AVICON", C/ SANTA LUCIA, AVDA. DEL IMPERIO ROMANO Y C/ DE NUEVO TRAZADO, PROMOVIDO POR PROMOCIONES Y PROYECTOS VILLAMINAYA S.L.*

debe decir:

9. *VILLAMINAYA. EXPTE. 038/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 03 DEL POM, PROMOVIDO POR PROMOCIONES Y PROYECTOS VILLAMINAYA 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Se deberá someter el proyecto de urbanización, así como todos aquellos proyectos que se deriven del desarrollo del PAU, a determinación de la necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental por la Consejería de Medio Ambiente, por encontrarse incluido en el Grupo 8, apartado a), del Anexo 2 de la ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación de Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.
- Se certificará por la Compañía Eléctrica la viabilidad de las previsiones del proyecto y el servicio de la potencia requerida para la Actuación.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.
- Se deberá obtener el informe favorable de la mancomunidad del Río Algodor, de forma que el abastecimiento de agua quede garantizado, según informe emitido por la Dirección General del Agua de la Consejería de Obras Públicas.

Respecto a la alternativa técnica:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
 - Se deberá excluir de la delimitación del sector 03 la superficie de terrenos incluida como Sistema General viario, dado que dicho sector, según el POM, no tiene adscritos dichos terrenos.
 - Se deberá incluir dentro de la delimitación del sector 03 la parte del camino de Cantos a Albareal que de frente al sector por su parte norte, por ser colindante con Suelo Rústico de Reserva, debiendo ostentar esa franja de camino la clasificación de suelo urbanizable.
 - Se definirá, indicará y excluirá de los planos en dónde se refleje la delimitación del Sector, los terrenos clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable Especialmente Protegido, de protección de Infraestructuras, correspondientes a la zona de dominio público y servidumbre de la carretera TO-2123, adaptándose a la ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha.
 - Se deberá recalcular el aprovechamiento que realmente se puede materializar en el sector en función de la superficie realmente ordenada, descontando la superficie del Sistema General viario que no está adscrito al sector, de forma que el aprovechamiento tipo no supere el establecido como máximo por el POM.
2. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):
 - Se rectificará la edificabilidad bruta para que no supere la prevista por el planeamiento, adaptando las cesiones correspondientes a dicha edificabilidad.
 - Se deberá reflejar claramente los puntos de conexión de las redes del Sector con todas las redes municipales, en concreto con la red de saneamiento.
 - Deberá garantizarse la ejecución completa de las calles limítrofes a la Unidad de Actuación, independientemente de su delimitación y de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de las parcelas colindantes.
3. En cuanto a la justificación de la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto (arts. 68 y 69 del TRLOTAU):
 - Se deberá indicar que el porcentaje de cesión que se haga para este objeto será del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo, según lo expuesto en el artículo 69 del TRLOTAU y se corregirá la cantidad de metros cuadrados de superficie destinada a esta cesión en todos los apartados de la documentación donde se haga mención a ella.
4. En cuanto a la documentación aportada (arts. 30 y 39 del TRLOTAU):

- Se completará la documentación gráfica respecto a afecciones, de los planos que no indiquen que los límites del sector quedan excluidos de la zona de dominio público, servidumbre y afección de la TO-2123, en concreto, de los límites que se deben establecer como exclusión de la línea de edificación, y de los límites que se deben establecer como zona de dominio público y servidumbre en todo el trazado de la carretera, indicando de forma inequívoca las cotas correspondientes que lo justifiquen.
 - Se completará la documentación escrita y gráfica referente a la red de colectores del sistema de saneamiento implantado, que debe ser separativo, en vez de estar proyectado un sistema unitario, en cumplimiento de lo especificado por el comunicado de la Consejería de Medio Ambiente al Ayuntamiento.
 - Se indicará que el cumplimiento del estándar de plazas de aparcamiento se ajusta a lo previsto en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre), aportando la documentación escrita y gráfica necesaria que lo justifique.
 - Se hará referencia en la memoria al cumplimiento de todas las disposiciones de aplicación de la ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha y del Código de Accesibilidad, aportando la documentación escrita y gráfica que justifique la aplicación de dichas disposiciones.
 - Deberá representarse gráficamente y con suficiente grado de detalle la previsión corregida, según los puntos anteriores, de plazas de aparcamiento público y accesible legalmente establecidas, garantizando la circulación en toda la red viaria.
 - 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 amueblamiento de jardines y vías públicas a realizar e incluir en la estimación de gastos.
5. En cuanto a la propuesta de convenio (art. 110 de la LOTAU):
- Se deberá incluir la obligación por parte del urbanizador de hacer todas las cesiones que marca la LOTAU según se refleja en el Plan Parcial, mencionando expresamente cada una de dichas cesiones en el convenio.
 - Se deberá incluir en el convenio a firmar un anexo con la valoración del suelo, hecha por los servicios municipales, según el artículo 11.4 del TRLOTAU, al proponer hacer la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo en dinero. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
 - Se deberá incluir el plazo de inicio de las obras, que deberá estar incluido dentro del primer año de vigencia, según el art. 110.3 a) del TRLOTAU.
 - Se deberá incluir las penalizaciones por incumplimiento, no siendo aceptable incluirlas previamente a la firma del mismo.
6. 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.
 - Se incluirá los gastos de conservación en el apartado de los gastos de urbanización, según el artículo 115.2 de la LOTAU.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir

valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).

- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

10. VILLAMIEL DE TOLEDO. EXPTE. 025/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR 11 PROMOVIDO POR ANILORAL, 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de 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 existentes en el expediente:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Certificado municipal del resultado de información pública, indicando expresamente los medios en los que se ha producido, la fecha de inicio y finalización en que ha sido expuesto el expediente en el Ayuntamiento y el lugar dónde se ha facilitado la consulta, así como el número de alegaciones, en su caso.
- Se deberá someter el proyecto de urbanización, así como todos aquellos proyectos que se deriven del desarrollo del PAU, a determinación de la necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, en base al informe municipal presentado, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, en base al informe municipal presentado, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Se obtendrán informes del SESCAM y de la Consejería de Educación en cuanto a la necesidad de reserva de suelo dotacional para sistemas locales y/o generales.
- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social así como de, al menos, una entidad competente en la materia.
- Se deberá obtener el informe vinculante de la Dirección General del Agua, según el artículo 16.1 de la Ley 12/2002 reguladora del ciclo integral del agua de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha.

Respecto a la alternativa técnica:

1. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación estructural (art. 24.1 del TRLOTAU):
 - Se deberá fijar para el sector el aprovechamiento tipo, según lo contempla el TRLOTAU, es decir, referido a los aprovechamientos lucrativos. También se fijará la densidad máxima de vivienda.
2. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):
 - Se excluirá del cómputo de las zonas verdes, la superficie comprendida en el interior de la rotonda, al no cumplir lo dispuesto en el art. 24.2 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a su accesibilidad, indicando en el plano de "Zonificación", el espacio

reservado en sustitución de éste para dar cumplimiento a la superficie de cesión de zonas verdes.

- Se deberá reflejar claramente los puntos de conexión de las redes del Sector con todas las redes municipales, en concreto con la red de saneamiento y abastecimiento, indicando si existe dependencia con la ejecución de desarrollos colindantes.
- Deberá garantizarse la ejecución completa de las calles limítrofes a la Unidad de Actuación, independientemente de su delimitación y de los acuerdos a los que se llegue con los propietarios de las parcelas colindantes.
- Se indicará las obras a realizar respecto al soterramiento de la línea aérea que discurre por el tramo suroeste del ámbito, reflejándolo en los planos correspondientes, para que dicha canalización discurra siempre por vial público.
- Dado que el ámbito a desarrollar se encuentra próximo al cementerio municipal, y teniendo en cuenta lo expuesto en los artículos 42 y 43 del *Decreto 72/1999, de 01-06-1999, de sanidad mortuoria*, se deberá certificar por el Ayuntamiento que no se producirán ampliaciones, entendidas según lo dicho en el artículo 43.2 del mencionado decreto.

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

- Se completará la documentación escrita y gráfica referente a la red de colectores del sistema de saneamiento implantado, que deberá ser separativo.
- Se hará referencia en la memoria al cumplimiento de todas las disposiciones de aplicación de la ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha y del Código de Accesibilidad, aportando la documentación escrita y gráfica que justifique la aplicación de dichas disposiciones.
- Se hará referencia en la memoria al cumplimiento de todas las disposiciones en materia de protección contra incendios, en concreto contemplando y justificando la disposición de hidrantes.
- Deberá representarse gráficamente y con suficiente grado de detalle la previsión corregida de plazas de aparcamiento público y accesible legalmente establecidas, garantizando la circulación en toda la red viaria.
- En cumplimiento de los artículos 110.4.1.b)1) y 115.1.d) de la LOTAU se deberá incorporar en la memoria definición de las obras de amueblamiento de jardines y vías públicas a realizar e incluir en la estimación de gastos.
- Se aportará el Estudio de Seguridad y Salud.

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

- Se deberá incluir la obligación por parte del urbanizador de hacer todas las cesiones que marca la LOTAU según se refleja en el Plan Parcial, mencionando expresamente cada una de dichas cesiones en el convenio.
- Se deberá incluir en el convenio a firmar un anexo con la valoración del suelo, hecha por los servicios municipales, según el artículo 11.4 de la LOTAU, al proponer hacer la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo en dinero. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Se deberá incluir en la propuesta de convenio las penalizaciones por incumplimiento, no siendo aceptable incluirlas previamente a la firma del mismo.

5. 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.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las

consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

11. LA PUEBLANUEVA. EXPTE. 312/06 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN "VALLEJUELOS", PROMOVIDO POR PROMOCIONES Y PROYECTOS PEMAR 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

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

- Se calculará el aprovechamiento tipo según el art. 33 del RP, dividiendo el aprovechamiento objetivo o real total del área de reparto ponderado en función de los distintos usos entre la superficie de ésta, estableciendo, en su caso, coeficientes correctores.
- Se recalculará la cesión de Sistemas Generales de Espacios Libres por el aumento de población en base a 3 personas por vivienda como mínimo.

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):

- Se deberá hacer mención expresa tanto en el Plan Parcial como en la propuesta de convenio de la superficie de parcela urbanizada que se pretende ceder para tal fin, teniendo en cuenta los diferentes usos existentes.

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

- Según el art. 59.1.b se aportará estructura de propiedad incluidos los propietarios catastrales y fincas aportadas.

- Se aportará la documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora según el art. 64 del RP.
- Se pormenorizarán los usos terciarios autorizados como uso compatible al residencial.

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

- Se aportará documento independiente del Anteproyecto de Urbanización, con los contenidos mínimos que se indican en el art. 110. 4.1 b).
- Se incluirá la señalización viaria, tanto horizontal como vertical y su presupuesto
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha en cuanto a la formación de vados junto a pasos de peatones, pendientes de calles, y zonas verdes, dimensión, número de plazas de aparcamientos accesibles, ubicándolas gráficamente. Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 del Código de Accesibilidad.
- La ubicación de las plazas de aparcamiento será tal forma que dejen acceso a las parcelas residenciales y de equipamiento
- Se eliminará del apartado 1.5.4.2. toda alusión a que “el mantenimiento y reparación de toda la red corresponderá a la Entidad de Conservación que se constituirá de acuerdo a la legislación vigente”.
- En la redacción del Proyecto de ejecución se tendrá en cuenta la ampliación de la sección actual del saneamiento que discurre por las calles Hinojal, Postigo y Malpica hasta encontrarse con el colector general que discurre por la calle Barracos.

5. 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.

6. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. de la LOTAU):

- 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 del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio y modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 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 Mancomunidad del Río Pusa.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social.

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

- La propuesta de convenio deberá contemplar los plazos de ejecución de las obras que regularán la adjudicación según el art. 110 del TRLOTAU
- En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección.

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

- La estimación de la totalidad de los gastos de urbanización se realizará de acuerdo con lo establecido en el art. 115 del TRLOTAU.
- Se deberán indicar las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos, los acuerdos alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador
- Se determinarán la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

12. LA PUEBLANUEVA. EXPTE. 238/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION "LOS MONTALVOS", PROMOVIDO POR PROMOCIONES Y PROYECTOS PEMAR 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

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

- Se reconsiderará la delimitación del Sector en su zona oeste puesto que según art. 28 del RP, la delimitación geométrica de los sectores de Suelo Urbanizable responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta, prohibiéndose en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.
- Asimismo se justificará la delimitación del sector en contacto con el Sector A (urbanización Los Pinos), ya que parece no coincidir esta delimitación con la de la modificación aprobada por la CPU de 28-12-1992 que dio lugar a la creación del sector A.

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):

- Se deberá hacer mención expresa tanto en el Plan Parcial como en la propuesta de convenio de la superficie de parcela urbanizada que se pretende ceder para tal fin.

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

- Según el art. 59.1.b se aportará estructura de propiedad incluidos los propietarios catastrales y fincas aportadas.
- Se aportará la documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora según el art. 64 del RP.
- Se pormenorizarán los usos terciarios autorizados como uso compatible al residencial.

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

- Se aportará documento independiente del Anteproyecto de Urbanización, con los contenidos mínimos que se indican en el art. 110. 4.1 b).
- Se incluirá la señalización viaria, tanto horizontal como vertical y su presupuesto
- Se justificará el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha en cuanto a la formación de vados junto a pasos de peatones, pendientes de calles, y zonas verdes, dimensión, número de plazas de aparcamientos accesibles, ubicándolas gráficamente. Así mismo, la colocación de alcorques, farolas y mobiliario urbano cumplirá lo especificado en el Anexo 1 del Código de Accesibilidad.
- Se ubicarán las plazas de aparcamiento será tal forma que dejen acceso a las parcelas residenciales.
- Se eliminará del apartado 1.5.4.2. toda alusión a que “el mantenimiento y reparación de toda la red corresponderá a la Entidad de Conservación que se constituirá de acuerdo a la legislación vigente”.

5. 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.

6. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. de la LOTAU):

- 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 del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio y modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 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 Mancomunidad del Río Pusa.
- Se deberá certificar por el Ayuntamiento, que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
- Igualmente deberá certificarse por el Ayuntamiento, que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimo en hidrantes para el sector va a estar garantizado, sin perjuicio del resto del municipio.
- Se aportará informe favorable de la Diputación Provincial de Toledo respecto a la carretera TO-7424V y a los accesos planteados.
- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social.

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

- La propuesta de convenio deberá contemplar los plazos de ejecución de las obras que regularán la adjudicación según el art. 110 del TRLOTAU
- En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección.

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

- La estimación de la totalidad de los gastos de urbanización se realizará de acuerdo con lo establecido en el art. 115 del TRLOTAU.
- Se deberán indicar las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos, los acuerdos alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador
- Se determinarán la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

13. CONSUEGRA. EXPTE. 17/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN "AVICON", C/ SANTA LUCIA, AVDA. DEL IMPERIO ROMANO Y C/ DE NUEVO TRAZADO, PROMOVIDO POR AVICON S.C.L.

Antes de que el ponente comience con la exposición del punto 13 del presente Orden del Día, la Secretaria de la Comisión les comunica a los miembros de la Comisión que existe un error en el punto 13 del Orden del Día que consiste en lo siguiente:

Donde dice:

13. CONSUEGRA. EXPTE. 017/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION "VALLEJUELOS", PROMOVIDO POR AVICON SCL.

debe decir:

13. CONSUEGRA. EXPTE. 17/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN "AVICON", C/ SANTA LUCIA, AVDA. DEL IMPERIO ROMANO Y C/ DE NUEVO TRAZADO, PROMOVIDO POR AVICON S.C.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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

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

- Se corregirá la delimitación del Sector, puesto que según art. 28 del RP, la delimitación geométrica de los sectores de Suelo Urbanizable responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitorios, como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia, que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos, y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

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

- El Centro de Transformación se situará en parcela independiente de la parcela industrial en la que se ubica actualmente para evitar posibles servidumbres.
- El Ayuntamiento reconsiderará la ubicación de la zona verde, puesto que según el art. 24.2 del Reglamento de Planeamiento (RP), las reservas de suelo para zonas verdes deberán “ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso y recorrido peatonal o falta de centralidad”. Según la ordenación propuesta se ha ubicado la zona verde en una zona perimetral (falta de centralidad) con acceso por la carretera de Consuegra a Turleque.

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

- Según el art. 59.1.b se aportará estructura de propiedad incluidos los propietarios catastrales y edificaciones e infraestructuras existentes. En su caso, se deberá indicar el régimen de las construcciones que queden en situación de fuera de ordenación.
- Se completarán las Normas urbanísticas que regularán las determinaciones de la ordenación detallada de los diferentes usos del suelo, además del residencial ya regulado, aunque sean acordes con las Normas Subsidiarias.
- Se aportará la documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora según el art. 64 del RP.

4. 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.

5. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. de la LOTAU):

- 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 del artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio y modificado en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005 de 20 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional.
- A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social.
- Según el art. 39.5. del TRLOTAU la innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares (calle interior) 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.
- Se deberá obtener informe de la Consejería de Industria, Energía y 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

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

- La propuesta de convenio deberá contemplar compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación según el art. 110 del TRLOTAU
- En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio.

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

- Se deberán indicar las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos, los acuerdos alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador
- Se determinarán la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

14. CABAÑAS DE LA SAGRA. EXPTE. 059/08 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION "EL BARRERO BAJO", PROMOVIDO POR URBANIZACION Y CONSTRUCCION COMPLETA 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

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

- Según el art. 5.1.a) del Reglamento del Suelo Rústico la vía pecuaria Colada del Camino de Toledo a Madrid y sus zonas de protección deberá adscribirse al suelo rústico no urbanizable de protección ambiental y así reflejarse en la documentación gráfica.

- Asimismo según el art. 5.1.c) del R. R. los terrenos correspondientes a la delimitación del yacimiento arqueológico “Los Pozuelos” deberán excluirse del ámbito de la actuación y adscribirse al suelo rústico no urbanizable de protección cultural.
- 2. En cuanto a las determinaciones que afectan a la ordenación detallada (art. 24.2 del TRLOTAU):**
- Para poder computar las rotondas de la red viaria como zona verde se deberá justificar la accesibilidad y continuidad del recorrido peatonal según el art. 24 del RP.
- 3. En cuanto a la justificación de la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto (arts. 68 y 69 del TRLOTAU):**
- Se deberá hacer mención expresa tanto en el Plan Parcial como en la propuesta de convenio, la superficie de parcela urbanizada que se pretende ceder para tal fin, teniendo en cuenta los diferentes usos existentes.
- 4. En cuanto al Proyecto de Urbanización (art. 100 y s.s. del R.P.):**
- Las zonas verdes deberán dotarse con el mobiliario urbano y tratamiento acorde con su uso, siendo conveniente establecer zonas de juego.
 - Se deberá dotar de red de riego, de alumbrado público y de acometida a la red de saneamiento a todas las parcelas de zonas verdes.
- 5. En cuanto a la tramitación (arts. 120 y ss. del TRLOTAU):**
- Se solicitará autorización a la Confederación Hidrográfica del Tajo para el vertido de las aguas residuales y pluviales, una vez depuradas en la EDAR del sector, al arroyo de la Huendas.
 - Se incorporará al expediente la Consulta previa sobre la viabilidad de la actuación así como la resolución del Pleno del Ayuntamiento sobre la misma.
 - Previamente a la autorización de ejecución de las obras de acceso a la autovía A-42 por parte del Ministerio de Fomento se requerirá un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera según informe del citado Ministerio.
 - Asimismo está previsto la conexión del sector con el casco urbano de Cabañas de la Sagra mediante la vía pecuaria Colada del Camino de Toledo a Madrid con la ampliación del puente existente sobre la A-42, por lo que la Delegación de Agricultura y Desarrollo Rural deberá pronunciarse respecto a este acceso por una vía pecuaria.
 - Se deberá aportar la justificación de la comunicación del edicto de información pública a la totalidad de los titulares catastrales o certificado de haber efectuado la misma.
 - Se deberá obtener informe de la Consejería de Industria, Energía y 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.

- En cuanto a la garantía de abastecimiento a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, incluida la nueva actuación, se condiciona a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas con aportación de nuevos recursos desde Almoguera, debiéndose hacer constar expresamente en el convenio urbanístico a formalizar.
- Asimismo, se condicionará la recepción de las obras de urbanización a la realización de las obras de ampliación de la EDAR, necesaria según el informe de la Dirección General del Agua y de la Mancomunidad de la Sagra Alta.
- Asimismo, el Ayuntamiento deberá informar de la aprobación y adjudicación del PAU al Servicio de Minas de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente, ya que existen en el ámbito parcelas afectadas por una concesión de explotación.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

15. CASARRUBIOS DEL MONTE. EXPTE. 233/06 PL. PAU CON PERI Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DE LA UAR-26 "CAMINO BARRANCO DEL CRISTO", PROMOVIDO POR LONTANA SURESTE, 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes, temiendo en cuenta la posible existencia de un arroyo al norte de la actuación.
Además, y ya que en la resolución del 22-01-2007 del DOCM aparece publicado el proyecto de la EDAR de Casarrubios del Monte, se deberá aportar informe en el que la Dirección General del Agua se manifieste en cuanto a la capacidad de este servicio así

como en cuanto a la viabilidad de abastecimiento de la actuación. Además, también deberá garantizarse, por la administración actuante, que el sistema actual de abastecimiento de agua y saneamiento municipal tiene capacidad suficiente para atender a las demandas que esta unidad de actuación, junto a otras en tramitación, requieren.

2. Con respecto a las 10 viviendas que podrían ubicarse en los 2.859,03 m² de suelo rústico (regularizando los límites de la actuación) se deberá aportar informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente garantizando así la existencia de recursos suficientes para absorber las nuevas demandas.
3. En cumplimiento del Anexo IV del RPLOTAU, por proponer 188 viviendas, se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, con objeto de establecer la reserva necesaria.
4. Deberá aportarse la resolución por el Ayuntamiento de las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública de la alternativa técnica y la justificación de la notificación de su resolución a los alegantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.5 del TRLOTAU.
5. Deberá aportarse la resolución por el Ayuntamiento de las alegaciones presentadas tras el acto de apertura de plicas, así como la justificación de la notificación de su resolución a los alegantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.6 del TRLOTAU.
6. Deberá aportarse Certificado haciendo constar que no existen más Organismos afectados que aquéllos a los que se ha solicitado Informe.
7. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Casarrubios del Monte, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
8. En la estimación de la totalidad de los gastos de urbanización incluida en la Proposición Jurídico-Económica, se atenderá al resultado final para modificarlo por no coincidir con el sumatorio de las parciales (obras de urbanización, honorarios profesionales, gastos de conservación y gastos de promoción y gestión).

En cuanto al PERIM:

1. Debido a que, según se indica, la actuación se basa en las directrices planteadas por el avance del POM para esta unidad, se deberá aportar la documentación de dicho avance.
2. En caso de que se reserven Sistemas Generales de Espacios Libres, éstos deberán calcularse para 10 viviendas, las que, según la densidad fijada, resultarían de añadir los 2.859,03 m² de suelo rústico a la actuación.
3. Tanto las superficies de las parcelas ya edificadas, como la edificabilidad lucrativa de las mismas (construida), deberán incluirse en el ámbito de actuación computando, respectivamente, como superficie a ordenar y como sumatorio de la edificabilidad lucrativa total ya que, según el artículo 45 del TRLOTAU, no pueden considerarse suelo urbano consolidado. Por lo tanto, deberán incluirse, en el área de reparto, dichas parcelas cumpliendo los deberes legalmente establecidos para adquirir así los derechos correspondientes, debiendo recalcularse las cesiones correspondientes, así como las plazas de aparcamiento.
4. Además, como anexo a la memoria del Plan y, en cumplimiento del artículo 91.2.g) del RPLOTAU, se aportará una ficha-resumen con todas y cada una de las particularidades

mencionadas anteriormente y en la que también se fijarán el Aprovechamiento Tipo, calculado según las determinaciones del artículo 33 también del RPLOTAU, y el coeficiente de edificabilidad bruta utilizado (las NN.SS fijan el $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para la Zona de Ensanche B).

5. La zona verde localizada al este de la unidad de actuación no cumple con las características establecidas en el artículo 24.1.a) del RPLOTAU por lo que no puede computar como estándar de calidad urbana.
6. En cumplimiento de los Anexos IV y V del RPLOTAU, se deberá, en su caso, previo informe de la consejería competente en materia de educación, reservar y calificar el espacio dotacional pertinente.
7. La Ordenanza de la Zona residencial aportada, según artículo 20.1 del RPLOTAU, deberá plasmar la altura, el número de plantas, la parcela mínima, retranqueos, volúmenes, etc no siendo válida la mera remisión a la Ordenanza “Ensanche Zona B” como se ha pretendido.
8. En lo que respecta a la documentación gráfica:
 - Las parcelas destinadas a materializar el 10 % del aprovechamiento lucrativo, de cesión al Ayuntamiento, deberán ser localizadas.
 - La parcelación de los terrenos tendrá que ser coherente con las determinaciones tomadas en la memoria del Plan y representar espacio para las 188 viviendas mencionadas (6 de ellas ya edificadas).
 - Tanto la parcela de equipamientos como la de zona verde deberán contar con acceso rodado sin que por ello se perjudique a la reserva de aparcamientos que, por normativa, debe existir en áreas anexas al viario. Además, en cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, se identificarán los aparcamientos destinados a personas con movilidad reducida, tanto por su señalización como por sus dimensiones características.
 - Se deberá prever la ordenación completa de las calles limítrofes de la unidad de actuación, incluyendo la pavimentación de las dos calzadas necesarias para la circulación rodada en ambos sentidos.

En cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- La red viaria deberá cumplir con los requisitos del artículo 6 de la Ley autonómica de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en cuanto a Itinerarios peatonales accesibles y, por consiguiente, será necesario modificar su trazado hasta alcanzar pendientes longitudinales inferiores o iguales al 6 %. Así mismo, el pavimento de las aceras variará de color y textura para identificar esquinas, vados y aquellas zonas del itinerario donde se ubiquen posibles obstáculos.
- La Red de alumbrado público deberá preverse para dar servicio también a la pequeña zona verde ubicada al este de la unidad de actuación.
- La red de abastecimiento de agua prevista deberá completarse con una red de hidrantes contra incendios.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.

- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

16. NOVÉS. EXPTE. 261/06 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR "EL PARRAL", POLIGONO 01, PARCELAS 277 Y 281, PROMOVIDO POR LORENZO RELLANO CASAR Y JOSE MIGUEL ARELLANO SERRANO.

El presente **Informe tiene carácter preceptivo y vinculante**, conforme a lo dispuesto en los artículos 122.1 y 38.3 del TRLOTAU.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

Informe **DESFAVORABLE** del Programa de Actuación Urbanizadora con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del Sector "El Parral", Polígono 01, parcelas 277 y 281, en base a las siguientes consideraciones:

El artículo 54.2 del TRLOTAU establece la posibilidad de reclasificar suelo rústico de reserva, cuando sea viable en función de la organización del desarrollo urbanístico derivado del modelo de ocupación establecido en el Planeamiento. Así mismo, el artículo 64 del RPLOTAU establece que cuando se pretenda modificar la ordenación prevista en el Planeamiento Municipal a través de un Plan Parcial de Mejora, éste deberá justificar la modificación en relación, además de con los terrenos integrantes del conjunto del sector, con los de su entorno inmediato, de manera que la mejora pretendida respete o complemente y mejore las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. Además, el artículo 24.1.c) del TRLOTAU indica que la delimitación geométrica de los sectores se determinará por relación a elementos definitorios que garanticen la continuidad armónica con los suelos contiguos, observándose que entre el nuevo sector propuesto y el suelo urbano se deja una zona de suelo rustico.

Por otro lado, y dado que, según el apartado 8.8 de las NN.SS de Novés (junto al plano correspondiente), el área objeto de desarrollo corresponde a una Zona de Protección de Viña, corresponderá al propio Ayuntamiento, según el artículo 120.2 del RPLOTAU, promover la correspondiente modificación puntual del planeamiento municipal (según el artículo 57.2 del RPLOTAU, un Plan Parcial de Mejora tan sólo podrá, con carácter excepcional, reclasificar suelo rústico de reserva.

Como consecuencia, la presente propuesta no justifica estos extremos puesto que no se continúa con el modelo de ocupación y crecimiento establecido en las NN.SS., al plantear una actuación aislada del crecimiento actual del suelo urbano y urbanizable del municipio, y especialmente por clasificarse el ámbito de actuación, en el planeamiento municipal, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

17. LOMINCHAR. EXPTE. 320/06 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE-02, PROMOVIDO POR GUSTAVO PRIETO SANCHEZ Y HERMANOS.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes. Especialmente se deberá:
 - Presentar informe de la Consejería de Bienestar Social que certifique el cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.
 - Presentar informe de la compañía eléctrica que certifique la viabilidad del proyecto.
 - Presentar informe y/o resolución de la Consejería de Medio Ambiente sobre la necesidad o no de someter al procedimiento de Evaluación Ambiental el Proyecto de Urbanización.
- Deberá aportarse Certificado haciendo constar que no existen más Organismos afectados que aquéllos a los que se ha solicitado Informe.
- Deberá aportarse justificación de que el promotor es el propietario de la totalidad de los terrenos incluidos en la actuación o Certificado acreditando dicho extremo.
- Deberá aportarse Certificado del resultado del trámite de información pública de la alternativa técnica, y, en su caso, las alegaciones presentadas, su resolución por el Ayuntamiento y justificación de la notificación de su resolución a los alegantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.5 del TRLOTAU.
- En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Olías del Rey, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. La población de Lominchar prevista con la ejecución del planeamiento supera los 2000 habitantes, por lo que se deberá reservar suelo para sistemas generales de espacios libres, en una proporción de al menos 500 m² por cada 200 habitantes, en cumplimiento del artículo 19.5.a del Reglamento de Planeamiento.
2. Se deberá especificar tanto en el Plan Parcial como en el Convenio Urbanístico la superficie y ubicación de las parcelas destinadas a materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo.
3. Se deberá hacer mención expresa en el documento escrito del número de plazas de aparcamiento tanto privadas como públicas a reservar, en cumplimiento del artículo 22.5.1º.a del Reglamento de Planeamiento. En cualquier caso se deberá corregir la discordancia entre el número de plazas de aparcamiento sobre viario que aparece en el plano 04 del Plan Parcial y las que se reflejan en dibujo.

4. Se deberá señalar el número y ubicación concreta de las plazas de aparcamiento de tipo accesibles, así como las dimensiones de dichas plazas, en cumplimiento con el Código de Accesibilidad.
5. Se deberá dotar a la zona verde ZV-2 de alumbrado público.
6. El plano de situación y emplazamiento deberá presentarse a escala 1/2.000, tal y como lo indican las NN.SS. en el apartado 2.2 Instrumentos de gestión de las Normas urbanísticas.
7. La delimitación del Sector deberá ajustarse a los viarios a ejecutar, según establece el artículo 28.2 del Reglamento de Planeamiento.
8. La zona verde 2 deberá cumplir con lo establecido en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a diámetro y características para poder computar entre las áreas de cesión.
9. Se deberá garantizar la pavimentación en su totalidad de la calzada de la calle A y del Camino Real de Carboneras, así como de la rotonda, independientemente del posterior reparto de los costos, en cumplimiento del artículo 110.2.a del TRLOTAU.
10. Se deberá verificar la zonificación ya que según sumatoria de las áreas, faltan 27,89 m2 por calificar.
11. Se deberá presentar estudio de seguridad y salud en cumplimiento del artículo 101.A del Reglamento de Planeamiento.
12. Las aceras deberán tener un ancho de 1,50 m libre de obstáculo en cumplimiento del Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

18. MAGÁN. EXPTE. 010/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION DEL POLIGONO 5, PARCELAS 323 Y 335 "LA PASADERA", PROMOVIDO POR PROCONMA 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes. Especialmente se deberá:
 - Presentar informe de la compañía eléctrica sobre la viabilidad del proyecto.
 - Obtener informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto a la posible afección de la Real Acequia del Jarama.
- Deberá aportarse Certificado haciendo constar que no existen más Organismos afectados que aquéllos a los que se solicita Informe.
- Se deberá presentar un informe de parte del Ayuntamiento certificando que tanto la red de abastecimiento como el colector tiene capacidad para dar servicio al nuevo desarrollo.
- En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Magán, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico económica, el IVA correspondiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 37/92, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- El apartado once del Convenio Urbanístico deberá completarse, especificando el tipo de penalizaciones que se aplicarán en caso de incumplimiento de los acuerdos asumidos por el promotor.
- En el Convenio Urbanístico se deberá establecer que el inicio de las actividades y la recepción definitiva de la urbanización se condicionará a la puesta en marcha de la EDAR proyectada por Aguas de Castilla la Mancha, de acuerdo con las observaciones hechas en la Evaluación Ambiental Preliminar.
- Se deberá omitir del apartado "Conviene" nº cuatro del Convenio Urbanístico, la propuesta de canjear el 10 % del aprovechamiento lucrativo, ya que las obras necesarias internas del Sector deben correr a cargo de los propietarios.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Se deberá aclarar la discordancia sobre la superficie destinada a viario que aparece en la memoria del Plan Parcial y la que aparece en el plano 06 de Ordenación.
2. Se deberá especificar el punto exacto de conexión de la red eléctrica de media tensión.
3. Se deberá presentar el proyecto de red de saneamiento de aguas pluviales para que las zonas verdes adquieran la condición de suelo urbanizado.

4. Se deberá presentar una ficha resumen que refleje las condiciones de la ordenación del Sector, con el aprovechamiento tipo y la edificabilidad bruta.
5. Se deberá corregir la superficie del Sector que aparece en la pág. 12 de la memoria del Plan Parcial ya que no corresponde a la que se aparece en el resto de la documentación.
6. Tanto la línea eléctrica como la red de abastecimiento deberán ser excluidas de la zona verde y discurrir por espacio público de manera que no se produzcan afecciones por servidumbre.
7. Deberá aclararse el estado actual de las calles que dan acceso al Sector, en caso de no estar pavimentadas, prever su total pavimentación independientemente del posterior reparto de los gastos.
8. Se deberá incorporar el estudio de impacto ambiental en cumplimiento del artículo 57.2.c del Reglamento de Planeamiento.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

19. GUADAMUR. EXPTE. 037/07 PL. PAU CON PERI Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA-16 (ANTES UA-22) DEL POM, PROMOVIDO POR MOLINO D RECESVINTO, 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de 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 existentes en el expediente:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes, en concreto, deberá obtenerse el informe

favorable de la entidad responsable de la carretera CM-401 con respecto a la ejecución de las obras en las zonas de afección, y un certificado del técnico municipal garantizando que tanto el suministro municipal de aguas como el de saneamiento y depuración tienen capacidad suficiente para soportar las demandas que generará esta actuación. Además, se deberá obtener el visto bueno de la compañía eléctrica que dará suministro.

2. Se deberá incluir en el expediente el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Toledo a que se hace referencia.
3. Deberá aportarse Certificado del resultado del trámite de información pública de la alternativa técnica, en el que conste si ha habido alegaciones o no, aportando, en su caso, las alegaciones presentadas, su resolución por el Ayuntamiento y justificación de la notificación de su resolución a los alegantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.5 del TRLOTAU, ya que en el Certificado aportado, en fecha 02-02-2007, sólo consta que no se ha presentado alternativa técnica distinta de la del promotor.
4. Se observa que el presupuesto de contrata recogido en la Proposición Jurídico-Económica difiere bastante del coste estimativo aportado en el Anteproyecto de Urbanización.
5. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Guadamur, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Como anexo a la memoria del PERI y en cumplimiento del artículo 91.2.g) del RPLOTAU, se deberá incluir una ficha-resumen de la unidad de actuación donde se recojan las superficies, densidades, cesiones, usos, edificabilidad lucrativa, aprovechamiento tipo, etc.
2. Teniendo en cuenta que los Centros de Transformación, como instalaciones propias de la unidad de actuación, deben ubicarse en parcela independiente, se deberá indicar la superficie que ocupa dicha parcela, excluyéndola de la de dotaciones de estándares de calidad urbana.
3. En la documentación gráfica aportada:
 - Se deberán, cumpliendo con la Regla 1ª del artículo 30 del TRLOTAU, diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente en la documentación gráfica..
 - Se grafiarán las plazas de aparcamiento garantizando que coinciden, en número, con las determinadas en memoria.
 - Quedarán representadas las líneas de afección a la carretera CM-401.
4. Teniendo en cuenta el artículo 110.4.1.b) del TRLOTAU, el Anteproyecto deberá contener, además de la definición que se ha hecho de las obras de urbanización más significativas para determinar su coste total, la documentación gráfica con esquema de las mismas, indicando, especialmente, el punto o los puntos de conexión y vertido de las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento así como la capacidad portante de la red viaria (mediante secciones transversales acotadas) y el trazado de los demás servicios de urbanización.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente

administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

20. ESQUIVIAS. EXPTE. 063/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y ANTEPROYECTO DE URBANIZACION "CAMINO DE TOLEDO", PARCELAS 31-37, 92-98, EL POLIGONO 12ª, PROMOVIDO POR DISEÑOS URBANÍSTICOS ESQUIVIAS 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes.
2. Deberá aportarse justificación del aviso del Edicto de la información pública a los titulares catastrales afectados o Certificado de haber efectuado dicho aviso, conforme dispone el artículo 120.4 del TRLOTAU
3. Deberá aportarse la alegación presentada por D. Mariano Pérez Nieto, ya que sólo se ha aportado la alegación presentada por D. Ismael Crescencio Hita Martín, así como la resolución de ambas alegaciones por el Ayuntamiento y justificación de la notificación de su resolución a los alegantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.5 del TRLOTAU.
4. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Esquivias, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio.
5. Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico económica, el IVA correspondiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 37/92, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Con respecto a la innovación que el Plan Parcial propone a través de la modificación de la ordenación estructural del municipio, deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 121.2.c) del RPLOTAU y aportarse un plano de refundición de la nueva ordenación, a nivel de ordenación estructural, a la misma escala y del mismo ámbito, que será agregado a la documentación de las NN.SS. municipales.
2. El cuadro de características aportado en la memoria del Plan Parcial es necesario fijar tanto el Aprovechamiento Tipo como el coeficiente de edificabilidad bruta lucrativa del sector. Además, se aportará, según los artículos 58.2.g) y 64.3 del RPLOTAU, como anexo a la memoria del Plan Parcial, una Ficha-resumen del ámbito de ordenación con cuadros de características que cuantifiquen todos los aspectos relevantes de la ordenación prevista (edificabilidades (bruta y neta), aprovechamientos, densidades, número de parcelas, superficies por usos, cesiones...) reflejando tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor de las NN.SS con el fin de que, a modo de documento de refundición, se pueda utilizar para completar los documentos del Planeamiento municipal.
3. Deberá concretarse, en cuanto a los viales "B" y "C", si finalmente formarán parte de los Sistemas Generales municipales.
4. Del mismo modo que se ha resuelto para las parcelas de uso lucrativo industrial, el resto de parcelas (equipamientos, zonas verdes) deberán también contar con acceso rodado, sin perjuicio del estándar dotacional mínimo de aparcamientos en viario.
5. Además, se resolverá gráficamente el giro de los vehículos al final de los viales "B" y "D", en su encuentro con el suelo rústico de reserva, al menos hasta la ejecución de los futuros posibles desarrollos urbanísticos que les den continuidad.
6. En general, se deberán subsanar aquellas observaciones planteadas en el informe sobre el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad aportado por la Consejería de Bienestar Social en fecha 04-05-2007.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

21. NOVÉS. EXPTE. 074/07 PL. PAU CON PERI Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UA-29 (POLIGONO 02, PARCELA 438), PROMOVIDO POR CONSULTING INMOBILIARIO COIN 2002 S.L.

Se les comunica a los miembros de la comisión que se ha detectado un error en este punto del orden del día, ya que el presente expediente no es el nº 59/08 PL, sino el 74/07 PL.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de 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 existentes en el expediente:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes. Especialmente deberá:
 - Presentar informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social, sobre el cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.
 - Obtener informe de la Compañía Eléctrica sobre la viabilidad de conexión, del proyecto, a la línea de media tensión que atraviesa la Unidad.
 - Aportar informe de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la necesidad o no de someter a Evaluación Ambiental el Proyecto de Urbanización.
 - Presentar informe de la Dirección General de Aguas, de acuerdo con el artículo 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento.
- Deberá aportarse Certificado, justificado con Informe técnico municipal, haciendo constar que el abastecimiento de agua y la presión y caudal mínimos en hidrantes para la nueva actuación va a estar garantizado sin perjuicio del resto del municipio.
- Deberá aportarse Certificado, justificado con Informe técnico municipal, haciendo constar que el colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar su caudal actual con el de la nueva actuación.
- Deberá aportarse Certificado haciendo constar que no existen más Organismos afectados que aquéllos a los que se ha solicitado Informe.
- En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Novés, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Se deberán especificar, en el Convenio Urbanístico, las penalizaciones a aplicar en caso de incumplimiento de los acuerdos asumidos.
- Deberá definirse en la proposición jurídico económica, la cuota de retribución, al haberse previsto la retribución en metálico del Urbanizador, conforme a lo dispuesto en el artículo 110.4.3c) del TRLOTAU.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Se deberá dotar de alumbrado público al vial 3, independientemente de la posterior urbanización de la parcela 439, o bien justificar la existencia de un PAU para el desarrollo de dicha parcela colindante.
2. Se deberá corregir la discordancia existente en cuanto a la superficie bruta y condiciones de edificabilidad que aparecen en el documento A y B de la memoria del PERI.
3. Para efectos de cómputos no puede incluirse aquellas plazas de aparcamiento que se encuentran fuera de la delimitación del ámbito de actuación.
4. Se deberá omitir de la memoria del PERI cualquier referencia a la ordenanza “Ensanche del casco”, ya que ésta no corresponde al ámbito de actuación.
5. Se deberá reflejar en la memoria del PERI la superficie y ubicación de las parcelas capaces de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo.
6. Se deberá procurar que cada parcela tenga una plaza de aparcamiento privado, ya que se proyectan 29 viviendas y sólo 27 plazas privadas. En todo caso deberá especificarse la obligatoriedad en las ordenanzas correspondientes.
7. Presentar la ficha resumen de la unidad, que recoja la ordenación pormenorizada, especialmente la edificabilidad bruta, según el artículo 91.2.g del Reglamento de Planeamiento.
8. Las pendientes de los viales no deberán superar el 6% para ser considerados itinerarios accesibles, según el Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

22. CASARRUBIOS DEL MONTE. EXPTE. 088/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 17 "FADO-CALYPO", PROMOVIDO POR ALHAMA 2000 S.L. Y TRATAMIENTOS Y ACTUALIZACIONES URBANÍSTICAS 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental sobre el Proyecto de Urbanización, como del resto de Administraciones correspondientes. En concreto el de la Confederación Hidrográfica del Tajo, además de por la demanda, por el vertido de agua al Arroyo, y el de la Consejería de Salud y Bienestar Social acerca del cumplimiento de la Ley y del Código de Accesibilidad en Castilla-La Mancha.
2. Deberá aportarse las alegaciones presentadas tras el acto de apertura de plicas, su resolución por el Ayuntamiento, así como la justificación de la notificación de su resolución a los alegantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.6 del TRLOTAU.
3. Deberá aportarse Certificado haciendo constar que no existen más Organismos afectados que aquéllos a los que se ha solicitado Informe.
4. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Casarrubios del Monte, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
5. Deberá incluirse expresamente en el convenio, la obligación del Urbanizador de conservar las obras de urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 115.2 del TRLOTAU y la del Ayuntamiento de conservar las obras de urbanización, tras su recepción definitiva, conforme a lo dispuesto en el artículo 135 del TRLOTAU.
6. Así mismo, deberá especificarse en el Convenio Urbanístico que para la recepción de las obras de urbanización deberán haberse ejecutado y entrado en funcionamiento el proyecto de construcción de la estación depuradora de aguas residuales en Urbanización Calypo, cuya aprobación fue publicada en el DOCM de 30 de noviembre de 2007.
7. Deberá incluirse en el convenio, las penalizaciones que correspondan, en caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por parte del Urbanizador, conforme dispone el artículo 110.4.2 del TRLOTAU, en relación con el artículo 118.5 del TRLOTAU.
8. Deberá excluirse de la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico económica, la partida correspondiente a la participación del Ayuntamiento en las plusvalías (488.595,37 €) ofrecida como mejora, ya que es el Urbanizador el que tiene que cargar con la misma por ser mejoras ofrecidas para la adjudicación de la obra pública.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Con respecto a las innovaciones que el Plan Parcial propone, deberá estarse a lo dispuesto en los artículos, 64 y 121 del RPLOTAU, en lo que al documento de refundición se refiere. Así, se aportará por un lado, como anexo a la memoria del Plan Parcial, una Ficha-resumen del ámbito de ordenación con cuadros de características que cuantifiquen todos los aspectos relevantes de la ordenación prevista (intensidades y densidades de edificación, aprovechamientos, número de viviendas, superficies por usos, cesiones...) y, por otro, aquellos planos que reflejen tanto las nuevas determinaciones como las que

queden en vigor de las NN.SS con el fin de que, a modo de documento de refundición, se puedan utilizar para reemplazar la antigua documentación.

2. Se deberán fijar aquellas determinaciones de la ordenación estructural como son el Aprovechamiento Tipo y el Coeficiente de Edificabilidad Bruta lucrativa del sector. Así mismo, en cuanto a la cesión de espacio para ubicar los Sistemas Generales de Espacios Libres, deberá ampliarse su superficie teniendo en cuenta que ésta se dimensionará en función de las necesidades y demandas sociales, esto es, para una población con más de 10.000 habitantes, cifra que se alcanzará una vez se ejecuten todos los desarrollos urbanísticos que en la actualidad se están desarrollando en el término municipal.
3. Con respecto al viario propuesto:
 - La conexión entre la calle de Cáceres y la trama viaria propuesta deberá resolverse del mismo modo tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Urbanización teniendo en cuenta que, en el primero, la solución adoptada no encaja creando discontinuidades entre ambas calles.
 - Así mismo, la nomenclatura de cada uno de los nuevos viales propuestos también deberá coincidir en los documentos de la alternativa técnica.
 - Se deberá resolver el giro de los vehículos en el encuentro entre la calle "A" (calle "D" en el Proyecto de Urbanización) y el suelo rústico, al menos de manera temporal hasta que se lleven a cabo las actuaciones que en un futuro darán continuidad a dicho vial.
 - En general, deberá justificarse, mediante referencias explícitas a su articulado, el cumplimiento de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla – La Mancha, así como del Código que la desarrolla.
4. El trazado de la red de saneamiento de pluviales y fecales deberá modificarse para que no transcurra a través de la parcela destinada a equipamientos, evitando así la creación de zonas de afección.
5. Según el artículo 100.1 del RPLOTAU, en el Proyecto de obras de urbanización se deberán definir las obras correspondientes a la ejecución de la Jardinería y Amueblamiento urbano, capítulo que además deberá contemplarse expresamente en el presupuesto aportado.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

23. MOCEJÓN. EXPTE. 119/07 PL. PAU CON PLAN PARCIAL DE MEJORA Y PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR "GERUELA II" Y "MAGAN I", PROMOVIDO POR CABAGUA, S.A.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes. En particular, se deberá aportar el informe de la Consejería competente en materia de educación en cuanto a la reserva para uso educativo y certificado del Ayuntamiento indicando que las redes existentes de agua, alcantarillado, etc, donde acomete la nueva urbanización, tienen capacidad suficiente para su desarrollo y utilización.
2. Deberá aportarse Certificado del resultado del trámite de información pública de la alternativa técnica, y, en su caso, las alegaciones presentadas, su resolución por el Ayuntamiento y justificación de la notificación de su resolución a los alegantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.5 del TRLOTAU. En particular, deberá aportarse la resolución por el Ayuntamiento de la alegación presentada por D^a. Bonifacia Sánchez Redondo y la justificación de la notificación de su resolución a la alegante.
3. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Mocejón, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
4. En la Proposición Jurídico-Económica se deberá modificar lo relativo a la conservación de las obras de urbanización ya que, según lo dispuesto en el artículo 135 del TRLOTAU en cuanto a no poder constituir entidades urbanísticas de conservación, es, una vez recibidas finalmente las obras, competencia de la Administración actuante. Así mismo, los gastos de conservación de las obras que corren a cuenta del agente urbanizador (antes de la recepción) deberán ser incluidos en el total de los gastos previstos.
5. Se deberá especificar en el Convenio Urbanístico que para la recepción de las obras de urbanización deberán haberse ejecutado y entrado en funcionamiento tanto la ampliación del Sistema de Picadas como la E.D.A.R. conjunta para Bargas, Olías del Rey, Magán, Mocejón, Villaseca de la Sagra y Cabañas de la Sagra.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Con respecto a las innovaciones que el Plan Parcial propone, deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 58, 64 y 121 del RPLOTAU. Así, se aportará, como anexo a la memoria del Plan Parcial, una Ficha-resumen del ámbito de ordenación con cuadros de características que cuantifiquen todos los aspectos relevantes de la ordenación prevista (edificabilidades, aprovechamientos, densidades, número de viviendas, superficies por usos, cesiones...), así como los planos correspondientes, reflejando tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor de las NN.SS con el fin de que, a modo de documento de refundición, se pueda utilizar para reemplazar la antigua documentación.
2. Por haber incluido, en el Sector Industrial colindante Magán, la superficie de suelo ocupada por Chatarras Moreno S.L, se deberá aportar documento de refundición de NN.SS de dicho

sector industrial (ficha urbanística con la nueva delimitación) con el fin de que sustituya a la documentación del Planeamiento vigente.

3. La superficie total del sector será aquella resultante de descontar, a la superficie total del área de reparto (formada por los dos sectores que se desarrollan), la ocupada por los SS.GG adscritos o resultantes de la ordenación (espacios libres, viales, etc), por tanto, se deberá hacer distinción entre éstos y los Sistemas locales, teniendo en cuenta que tan sólo la calle1, la calle B y el Paseo de las Acacias aparecen previstas en las NN.SS municipales.
4. Se deberá definir la tipología de la edificación prevista en la manzana delimitada por las calles Ortega y Gasset, 6, B y C (R13) por albergar una edificación distinta al resto.
5. Se deberán desviar los trazados de las líneas de media y alta tensión que, soterradas, atraviesan viales y manzanas con la inevitable creación de zonas de afección. En caso de cumplir con lo expuesto en la Proposición Jurídico-Económica (único documento en el que se ha planteado dar solución a este condicionante), se deberá aportar documentación gráfica relativa al nuevo trazado.
6. La documentación presentada, memoria y planos tanto del Plan Parcial como del Proyecto de Urbanización, deberá corregirse evitando las siguientes contradicciones:
 - a. Se deberá corregir de la memoria del Plan la superficie de cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, ya que ésta debe ser la reflejada en los planos (6.464,58 m²).
 - b. Cada documento del Proyecto de Urbanización resuelve de un modo distinto lo relativo a los Centros de Transformación y Subestaciones Transformadoras no coincidiendo en número. Además, se deberá reconsiderar la localización de algunos (por estar situados en las franjas destinadas a aparcamiento).
7. En lo que respecta a la documentación de los Proyectos de Urbanización (artículo 101 del RPLOTAU) se deberá completar añadiendo los Cuadros de precios descompuestos.
8. En general, se deberán subsanar aquellas observaciones planteadas en el informe sobre el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad aportado por la Consejería de Bienestar Social en fecha 11-09-2007.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

24. OLIAS DEL REY. EXPTE. 290/07 PL. PAU CON PERI Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-03, PROMOVIDO POR YAÑEZ PROCONS, 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de 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 existentes en el expediente:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, en concreto:
 - La Dirección General de Aguas, según el artículo 138.2.3º del Reglamento de Planeamiento.
 - La Consejería de Salud y Bienestar Social sobre la viabilidad del Proyecto conforme al Código de Accesibilidad.
 - Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente con respecto al Proyecto de Urbanización.
- Deberá aportarse Certificado haciendo constar que no existen más Organismos afectados que aquéllos a los que se solicita Informe.
- Se deberá presentar informe del Ayuntamiento garantizando la capacidad tanto de la red de abastecimiento como saneamiento para dar servicio al nuevo desarrollo.
- En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Olías del Rey, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico económica, los gastos correspondientes a las obras para instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, ajardinamiento y arbolado y demás obras incluidas, conforme a lo establecido en el artículo 110.4.3.b) en relación con el artículo 115.1.c) del TRLOTAU.
- Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico económica, los gastos correspondientes a las obras de y demás obras incluidas, conforme a lo establecido en el artículo 110.4.3.b) en relación con el artículo 115.1.d) del TRLOTAU.
- Deberá definirse en la proposición jurídico económica, la cuota de retribución, en metálico y no en porcentaje y la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del Urbanizador, conforme a lo dispuesto en el artículo 110.4.3c) del TRLOTAU.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Se deberá especificar dentro de los parámetros urbanísticos el aprovechamiento tipo y la edificabilidad bruta de la Unidad de Ejecución.
2. Los aparcamientos deberán tener una dimensión de 2,20m x 4,50m para ser considerados accesibles, de acuerdo con el Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.
3. Las aceras deberán tener un ancho de 1,50m libres de obstáculos para ser consideradas itinerarios accesibles, de acuerdo con el Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).
- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

25. OLIAS DEL REY. EXPTE. 291/07 PL. PAU CON PERI Y PROYECTO DE URBANIZACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-14A, PROMOVIDO POR PAVIMENTOS Y AZULEJOS ANGEL MARTIN 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA** emitir

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

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

- Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, en concreto:
 - Informe de la Consejería de Salud y Bienestar Social, sobre el cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.
 - Informe de la Compañía Eléctrica sobre la viabilidad de conexión, del proyecto, a la línea de media tensión que atraviesa la Unidad.
 - Informe de la Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente sobre la necesidad o no de someter a Evaluación Ambiental el Proyecto de Urbanización.

- Deberá aportarse Certificado haciendo constar que no existen más Organismos afectados que aquéllos a los que se solicita Informe.
- Se deberán especificar, en el Convenio Urbanístico, las penalizaciones a aplicar en caso de incumplimiento de los acuerdos adquiridos.
- En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Olías del Rey, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico económica, los gastos correspondientes al amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas, conforme a lo establecido en el artículo 110.4.3.b) en relación con el artículo 115.1.d) del TRLOTAU.
- Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico económica, los gastos correspondientes a la redacción técnica y anuncios preceptivos de la tramitación administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 110.4.3.b) en relación con el artículo 115.1.e) del TRLOTAU.
- Se deberá tener en cuenta el informe de Aguas de Castilla-La Mancha en cuanto a la depuración y al abastecimiento.
- En la cuenta de gastos de la proposición jurídico económica, deberá aplicarse el IVA correspondiente a la totalidad de los gastos de urbanización, no solamente a determinadas partidas.
- Se deberá presentar informe del Ayuntamiento, que certifique la capacidad de la red de abastecimiento y saneamiento para dar servicio al nuevo desarrollo.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Se deberá especificar la superficie y ubicación de la parcela destinada a materializar el 10% de aprovechamiento tipo a ceder de forma gratuita y obligatoria al Ayuntamiento.
2. Las aceras deberán tener un ancho de 1,50m y una altura de 2,10m libres de obstáculos para ser considerado itinerario accesible, según el Anexo 1 del Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.
3. La ordenanza de la zona de red viaria deberá incluir dentro de las condiciones de uso, las especificaciones de la proporción del número de aparcamiento, en cumplimiento del artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del

aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).

- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

26. MONTEARAGÓN. EXPTE. 016/08 PL. PAU CON PERI Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UE-16, PROMOVIDO POR FRUPESA 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de 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 existentes en el expediente:

En cuanto al expediente administrativo y de gestión:

1. Previamente a la aprobación del PAU, se deberán obtener todos los informes favorables y/o resoluciones y autorizaciones que procedan, tanto del Órgano Medioambiental, como del resto de Administraciones correspondientes, en concreto, el de sometimiento o no tanto del PERI como del Proyecto de Urbanización a un procedimiento de Evaluación Ambiental; el de la Dirección General del Agua, según el artículo 141 del RPLOTAU (remite al 138 del mismo cuerpo legal); el de la compañía suministradora de energía eléctrica acerca de la viabilidad de la actuación, y el de la Consejería de Salud y Bienestar Social sobre la viabilidad conforme al Código de Accesibilidad.
2. Así mismo y, para garantizar que las redes de suministro municipales darán servicio a esta actuación urbanizadora sin perjudicar al resto del municipio (caudal y sección suficientes para agua y saneamiento respectivamente), se aportará un certificado del técnico municipal.
3. También deberá aportarse Certificado del resultado de la información pública tras el acto de apertura de plicas y, en su caso, las alegaciones presentadas, su resolución por el Ayuntamiento y la justificación de la notificación de su resolución a los alegantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.6 del TRLOTAU.
4. En el caso de que se proponga el pago en metálico del 10% de aprovechamiento, según el artículo 11.4 del TRLOTAU la valoración debe realizarla el Ayuntamiento de Montearagón, debiéndose incluir como anexo en la formalización del convenio. En caso contrario, se deberá tener en cuenta que la edificabilidad correspondiente al 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento debe materializarse en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
5. Deberá incluirse expresamente en el convenio la obligación del Urbanizador de conservar las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 115.2 del TRLOTAU, no sólo hasta su recepción provisional como se establece en el convenio.

6. Deberá incluirse en la cuenta de gastos de urbanización de la proposición jurídico económica:
 - Los gastos correspondientes a las obras de ajardinamiento y arbolado, conforme a lo establecido en el artículo 110.4.3.b) en relación con el artículo 115.1.d) del TRLOTAU.
 - El IVA correspondiente, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 37/92, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En cuanto a la alternativa técnica:

1. Dado que el uso de la tipología bifamiliar, admitida por las NN.SS. de Montearagón, implica la ejecución de dos viviendas en una única parcela, la unidad de ejecución UA-16 supondría un aumento, en el área que representa, de la densidad de edificación fijada por el planeamiento municipal como ordenación estructural, por lo tanto y, para no incurrir en modificación de esta ordenación (innovación de un instrumento de ordenación urbanística), deberá prohibirse la tipología de vivienda bifamiliar y sustituirla por la unifamiliar, o compatibilizar ambas fijando un máximo total de 30 viviendas. En caso contrario, deberá modificarse la densidad total ajustándola a la realidad planteada (38 viv/ha) con la consecuente necesidad de tramitar una modificación de la ordenación estructural (a través de un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora), en cuyo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 96, 120 y 121 del RPLOTAU debiendo obtener de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el correspondiente informe vinculante.
2. Como Anexo a la memoria del PERI, se deberá aportar una ficha resumen del ámbito de ordenación en la que figuren, además de las características cuantitativas básicas incluidas en el cuadro de características aportado en la memoria del PERI, según el artículo 91.2.g) del RPLOTAU, la densidad (con respecto al número de viviendas total), las edificabilidades (coeficiente neto sobre parcela y bruto sobre la unidad), los aprovechamientos (objetivo, privativo, de cesión)... Se recogerán, en definitiva, tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor.
3. Con respecto a la ordenación detallada, se deberá reservar suelo específico para ubicar los contenedores de basura, no siendo válida su posición en las aceras por suponer un obstáculo para los viandantes. La reserva de este espacio en ningún caso podrá realizarse en detrimento de los estándares legales mínimos como, por ejemplo, el número de plazas de aparcamiento.
4. Deberá reservarse al menos una plaza de aparcamiento para uso de personas con movilidad reducida cuyas características se atenderán a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.
5. Se completará el Plan Parcial, por considerar insuficiente la documentación gráfica aportada, con lo indicado en los artículos 60 y 63 del RPLOTAU.
6. También deberá completarse el Proyecto de Urbanización ampliando la red de alumbrado interior y el acondicionamiento de las zonas verdes.

Tras la aprobación y adjudicación del Programa, junto con la solicitud de registro deberá aportarse por el Ayuntamiento un informe en el que se indique la corrección, subsanación u observación que corresponda de cada una de las consideraciones realizadas por esta Comisión, tanto al expediente administrativo y de gestión como a la alternativa técnica. Para el citado registro se deberá acompañar al informe:

- 1 ejemplar de la alternativa técnica completa debidamente diligenciado de aprobación definitiva, sellado y firmado en formato papel y digital.
- Fotocopia compulsada del convenio urbanístico formalizado (en el caso de sustitución de la cesión de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, por compensación económica, se debe incluir

valoración realizada por la administración municipal, como anexo al Convenio Urbanístico, por lo que deberá aportarse tanto el convenio como el citado anexo).

- Fotocopia compulsada de la acreditación de la formalización de la garantía, financiera o real.
- Certificado del acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de aprobación definitiva y adjudicación.

SUELO RÚSTICO

Expedientes para calificación urbanística a los efectos del artículo 54 DEL TRLOTAU:

27-ALBARREAL DE TAJO. EXPTE. 097/08 SNU. NAVE PARA INDUSTRIA DE MATERIAL GANADERO, PROMOVIDO POR SUMINISTROS GANADEROS GONZÁLEZ MARTÍN, 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

DENEGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **SUMINISTROS GANADEROS GONZÁLEZ MARTÍN, S.L.** para la construcción de **NAVE PARA INDUSTRIA DE MATERIAL GANADERO**, en finca de superficie **6.840 m²**, con una superficie construida de **976,13 m²** localizada en el municipio de **ALBARREAL DE TAJO**, polígono 2, Parcelas 126 y 127 A, al **NO ADAPTARSE** la instalación 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 EL POM de la localidad, por **NO CONTAR CON LA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA Y EXCEDER LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN LA EDIFICACIÓN.**

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la recepción de la notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.6 de la Ley 29/1998 de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (B.O.E. núm. 167, de 14 de julio).

No obstante, previamente se podrá dirigir requerimiento ante la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en el plazo de dos meses desde la notificación del presente acto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

28-LOS YÉBENES. EXPTE. 141/07 SNU. NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, PROMOVIDO POR LUIS EUGENIO VALIENTE PÉREZ.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

DENEGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **LUIS EUGENIO VALIENTE PÉREZ** para la construcción de **NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA**, en finca de superficie **18.338 m²**, con una superficie construida de **700 m²** localizada en el municipio de **LOS YÉBENES**, polígono 20 parcela 181, al **NO ADAPTARSE**

la instalación a los requisitos exigidos en las NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA LOCALIDAD, en cuanto a edificabilidad máxima permitida, no pudiendo superar el 0,02%.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la recepción de la notificación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.6 de la Ley 29/1998 de la jurisdicción Contencioso-Administrativa (B.O.E. núm. 167, de 14 de julio).

No obstante, previamente se podrá dirigir requerimiento ante la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en el plazo de dos meses desde la notificación del presente acto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

29.- LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN. EXPTE. 050/08 SNU. CASA RURAL, PROMOVIDO POR MARÍA TERESA NIETO MOCHALES.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **MARÍA TERESA NIETO MOCHALES** para la construcción de **CASA RURAL** en finca de superficie total de 70.202 m², con una superficie construida de 798,99 m² localizada en el municipio de **LA TORRE DE ESTEBAN HAMBRÁN**, parcelas 54 y 55 del polígono 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 el Plan de Ordenación Municipal, 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.

La superficie de terrenos que debe 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 no podrá ser inferior al 50% de la superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberán ser ejecutados al término de dichas actividades o usos, y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

30.- ALCOLEA DE TAJO. EXPTE. 131/07 SNU. MEJORAS TECNOLÓGICAS EN ALMAZARA, PROMOVIDO POR EXPLOTACIONES RURALES EL BERCIAL, S.L.U.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **EXPLOTACIONES RURALES EL BERCIAL, S.L.U.** para la construcción de **311,00 m²**, destinados a **TRANSFORMACIÓN Y MEJORAS TECNOLÓGICAS EN ALMAZARA** en la finca de **221.188 m²**, localizada en **Alcolea de Tajo, parcela 954b, del polígono 21**, 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 la Delimitación de Suelo Urbano, 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.

La superficie de terrenos que debe 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 no podrá ser inferior al 50% de la superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberán ser ejecutados al término de dichas actividades o usos, y , en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

31.- DOSBARRIOS. EXPTE. 013/08 SNU. INDUSTRIA DE RECUPERACIÓN DE METALES, PROMOVIDO POR RECUPERACIONES METÁLICAS FERRALUM, 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **RECUPERACIONES METÁLICAS FERRALUM, S.L.** para la instalación de **INDUSTRIA DE RECUPERACIÓN DE METALES** en finca de superficie 20.411,00 m², con una ocupación de 400 m² localizada en el municipio de **DOS BARRIOS**, Paraje "Camino de San Gregorio" del polígono 30, Parcelas 98, al adaptarse la instalación 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 POM, 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.

La superficie de terrenos que debe 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 no podrá ser inferior al 50% de la superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberán ser ejecutados al término de dichas actividades o usos, y , en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

32.- TURLEQUE. EXPTE. 123/08 SNU. TALLER MECÁNICO DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS, PROMOVIDO POR PENTA EXPOR 2000, 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **PENTA EXPOR 2000, S.L.** para la instalación de **TALLER MECÁNICO DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS** en finca de superficie 73.731 m², con una superficie construida de 6.958,32 m² localizada en el municipio de **TURLEQUE**, Polígono 27, Parcelas 222, 223, 224 y 226, al adaptarse la instalación 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.PP, quedando condicionada la eficacia de la calificación urbanística a la obtención de los informes o resoluciones favorables, y en todo caso, a la efectiva demolición de la tercera planta de la nave destinada a oficinas y vestuarios por ser éste requisito imprescindible para acomodar la construcción a la legalidad vigente (art. 16.2 c) RSR). El cumplimiento de todo lo anterior será comprobado en el procedimiento de otorgamiento de la licencia municipal.

La superficie de terrenos que debe 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 no podrá ser inferior al 50% de la superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberán ser ejecutados al término de dichas actividades o usos, y , en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

33.- CUERVA. EXPTE. 061/08 SNU. CENTRAL FOTOVOLTAICA, PROMOVIDO POR ORTIZ SOLAR 2, 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **ORTIZ SOLAR 2, S.L.** para la instalación de **CENTRAL FOTOVOLTAICA** en finca de superficie **5.857 2 m²**, con una superficie construida de **31 m²** localizada en el municipio de **CUERVA**, Polígono 2 Parcela 9, al adaptarse la instalación 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., 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.

La superficie de terrenos que debe 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 no podrá ser inferior al 50% de la superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberán ser ejecutados al término de dichas actividades o usos, y , en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

34.- ERUSTES Y DOMINGO PÉREZ. EXPTE. 114/08 SNU. PLANTA SOLAR, PROMOVIDO POR GAMESA ENERGÍA, S.A.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **GAMESA ENERGÍA, S.A.** para la instalación de **PLANTA SOLAR** en la parcela 10336 del polígono 3, finca de superficie **74.188 m²**, **localizados 32.752 m² en el término municipal de ERUSTES Y 42.066 m² en el término municipal de DOMINGO**

PÉREZ, al adaptarse la instalación 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 la D.S.U. y NN.PP, 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.

La superficie de terrenos que debe 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 no podrá ser inferior al 50% de la superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberán ser ejecutados al término de dichas actividades o usos, y , en todo caso, una vez caducada la licencia municipal.

35.- ARCICÓLLAR. EXPTE. 076/08 SNU. PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA, PROMOVIDO BAAR ENERGÍA, 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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA**

OTORGAR la calificación urbanística para los usos y aprovechamientos contemplados en el proyecto presentado por **BAAR ENERGÍA, S.L.** para la instalación de **PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA** en finca de superficie **54.210 m²**, con una superficie construida de **45,42 m²** localizada en el municipio de **ARCICÓLLAR**, Polígono 15 Parcela 1, al adaptarse la instalación 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., 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.

La superficie de terrenos que debe 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 no podrá ser inferior al 50% de la superficie, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38.1.2º del Reglamento de Suelo Rústico.

Así mismo, el Ayuntamiento deberá comprobar que se llevan a cabo las obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a su estado original, que deberán ser ejecutados 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):

36. ILLESCAS. EXPROPIACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO DE TASACIÓN CONJUNTA, DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS EN EL ÁMBITO DEL PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS DEL PARQUE INDUSTRIAL Y TECNOLÓGICO DE ILLESCAS.

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 Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de sus miembros **ACUERDA:**

PRIMERO.-La aprobación del expediente de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta, según lo establecido en el punto sexto del artículo 202 del RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, una vez valorados los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Proyecto de Singular Interés "Parque Industrial y Tecnológico de Illescas", en los siguientes términos:

La presente valoración se realiza a los efectos de determinar el valor del suelo de los terrenos incluidos en el ámbito del PSI de Illescas que serán objeto de expropiación.

Según el planeamiento vigente las parcelas objeto de expropiación están clasificadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Illescas aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha de 6 de octubre de 1998 como "SUELO RÚSTICO DE RESERVA"; si bien, tras la aprobación del PSI de Illescas, éstas resultan calificadas como "SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL".

De manera que la valoración se formula con arreglo a lo dispuesto en el art. 23 del Real Decreto Legislativo 2/2008, que establece que:

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

*a) Los terrenos se tasarán mediante la **capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior**, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.*

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos ...

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica....

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados".

- CAPITALIZACIÓN DE LA RENTA:

Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento de la práctica de la valoración.

- VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTA ANUAL.

El valor de renta anual real, según los indicadores recogidos para el área de estudio, según el Ministerio de Agricultura, son: para las tierras de labor secano 20,20 €/Ha; para viñedo 55,01 €/Ha y para olivar secano 16,03 €/Ha.

Para el cálculo de la renta anual potencial partimos de que los terrenos son de aptitud de labradío secano por lo que el cultivo potencial sería el cereal secano. Aún así, entendemos que podrían destinarse los terrenos a viñedo por ser un cultivo de mayor rendimiento económico.

Teniendo en cuenta que la producción media en La Mancha es de 4.000kg/Ha y que el precio de la uva, sin denominación de origen, se establece en 15 €/100 Kg, los rendimientos netos por Ha sería de 15€ x 4.000/100 = 600€/Ha.

(Datos recogidos de producciones y rendimientos medios aplicables al Plan 2008 de Seguros Agrarios Combinados).

$$V = R / r \Rightarrow V = \frac{600 \text{ €/Ha}}{0,043} = 13.959,48 \text{ €/Ha}$$

Dado que

Siendo $r = 0.043$ (rendimiento deuda pública 2008).

En consecuencia el valor por capitalización de renta anual potencial en cultivo de viñedo sería de: 13.959 €/Ha, lo que supone un valor por capitalización **1,4 €/m²**.

- CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO.

El artículo 23.1a del RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo dice: “el valor del suelo podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o centros de actividad económica”. En consecuencia y dado que el sector de suelo de 492.492 m² es colindante con zonas residenciales e industriales y como se argumentó en apartados anteriores, es de aplicación el máximo que propone la ley, del doble del valor calculado por lo **que, el valor del suelo en este sector se debe establecer en aplicación de la normativa antedicha en 2.8 €/m² (1.4 €/ m² x 2).**

2º. Asimismo, resultará afectada la Concesión Minera de Explotación “Ugena-1”, a este respecto, debe tenerse presente que el recurso minero a explotar en la Concesión ‘Ugena-1’ es sepiolita, un tipo de arcilla con diferentes usos industriales. Esta arcilla se presenta en forma de capas más o menos horizontales, situadas entre capas de otros materiales supra e infrayacentes que son consideradas como estériles.

La superficie que ocupa los terrenos correspondientes al Proyecto de Singular Interés del Parque Industrial y Tecnológico de Illescas, se ubican sobre cuatro cuadrículas mineras pertenecientes a la citada concesión.

En este caso, la investigación ha puesto de manifiesto la existencia de dos capas de arcillas sepiolíticas, de espesor medio 0’8 y 1’2 metros, y que se encuentran a unos 20-25 metros de profundidad, recubiertas por capas de otros materiales de tipo arenas, gravas y arcillas.

La extensión del yacimiento ocupa dos amplias áreas en las que se han evaluado las reservas de sepiolita. Una de esas áreas, la de mayor extensión, ocupa parcialmente las cuatro cuadrículas; se entiende que las labores de investigación en esta zona son las que han delimitado la capa explotable.

A modo de resumen, se indica que en la Concesión ‘Ugena-1’ se han detectado como seguras un total de 5.130.000 toneladas de sepiolita, localizadas en una superficie total de 2.137.000 m². Resulta así una relación de 2’4 toneladas por metro cuadrado. Se cita en la memoria de la investigación que el espesor medio de las dos capas detectadas es de 0’2 y 1’2 metros.

Los trabajos de investigación realizados durante los años de vigencia del Permiso de Investigación que ha derivado en Concesión de Explotación son los siguientes:

- Cartografía geológica
- Muestreo de niveles aflorantes
- Sondeos mecánicos con recuperación de testigo
- Análisis mineralógico, químico y térmico de las muestras
- Excavación de calcatas para obtención de muestras industriales
- Valoración de resultados

En general los trabajos de investigación son adecuados al recurso investigado, por lo que en principio se puede considerar que la investigación realizada es correcta en cuanto a programación e intensidad de los trabajos, si bien su duración en el tiempo es muy prolongada, cuyos motivos que no tiene interés estudiar en este informe.

En esta tabla se resumen las cifras de los trabajos de investigación realizados en la totalidad de las cuadrículas del Permiso:

Año	Sondeos			Análisis			Calicatas	Inversión (€)
	Nº	Metros	Muestras	Mineralógicos	Químicos	Tecnológicos		
1º	80	2.587	203	203	100	72	4	52.444
2º								84.850
3º								121.188
4º	33	381	13	13	8	6	-	122.697
5º	37	1.199	27	27	14	4	-	109.234
6º	23	756	17	17	9	3	-	103.590
7º	26	847	14	14	8	3	-	91.168
8º	16	518	11	11	5	3	-	54.488
9º	7	168	7	7	7	4	-	19.046
Total	222	6.456	292	292	151	95	4	758.946

Estos trabajos se extienden en la superficie inicial del Permiso de Investigación, es decir, 288 cuadrículas mineras.

Resulta del cuadro anterior como promedio un coste de $758.946 / 288 = 2.635$ euros por cuadrícula minera. Para las cuatro cuadrículas afectadas el total sería de $2.635 \times 4 = 10.540$ euros.

Sin embargo, la realidad es que todos los trabajos de investigación minera tienen como objetivo definir y cuantificar el yacimiento mineral, de modo que los costes de investigación deben asignarse a las toneladas de mineral detectadas como reservas seguras.

Por este motivo, es más razonable ponderar el coste de la investigación respecto a las reservas detectadas, que ponderarlas respecto a las cuadrículas.

Así, el coste de investigación por tonelada de sepiolita señalada como reservas seguras, es de $758.946 \text{ €} / 5.130.000 \text{ t} = 0'148 \text{ €/t}$.

Si en las cuatro cuadrículas afectadas se computan las reservas incluidas en ellas, y se les aplica el coste de investigación calculado, resultará el coste de la investigación repercutido a las reservas seguras señaladas.

El solape entre zona mineralizada y área del proyecto tiene una superficie de 215.000 m². Dado que el espesor medio de las arcillas en esta zona, determinado mediante el sondeo 94/5 es de unos 2 metros, similar a la media de toda la Concesión, se puede asumir la misma relación entre superficie de yacimiento y toneladas de reservas, con la relación de 2'4 toneladas por metro cuadrado.

Resulta entonces una cantidad de reservas en la zona del proyecto de $215.000 \text{ m}^2 \times 2'4 \text{ t/m}^2 = 516.000$ toneladas.

Y para este tonelaje de reservas, el coste de investigación ponderado es de $516.000 \text{ t} \times 0'148 \text{ €/t} = 76.368 \text{ €}$.

A las anteriores valoraciones habrá de añadirse el 5% en concepto de premio de afección tal y como establecen los artículos 47 de la Ley de Expropiación Forzosa y 47 del Reglamento de la misma.

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

CUADRO RESUMEN DE LA VALORACIÓN

Nº FINCA	POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE EXPROP	PRECIO M²	PREMIO AFECCIÓN (5%)	TOTAL EUROS
Camino de Illescas	3	9005	1381,96	2,8	193,47	4062,96
Camino a Entreviñas	3	9002	2220,41	2,8	310,86	6528

La disconformidad con la valoración establecida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá ser puesta de manifiesto dentro de los veinte días siguientes a la recepción de esta notificación alegándose en este caso todo cuanto estimen pertinente a su derecho. En este caso se dará traslado del expediente al Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha para la fijación del justiprecio.

Por el contrario, en caso de no manifestar oposición a la valoración fijada, ésta se considerará aceptada, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

En todo caso, la aprobación por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados por la expropiación, y el pago o depósito del importe de la valoración establecida faculta la inmediata ocupación del bien en un plazo de quince días.

Ruegos y preguntas.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las doce horas y quince minutos del día de la fecha, de la que yo como Secretaria doy fe.

