

SRA. ALCALDESA PRESIDENTA

Fecha: 9 de enero de 2020

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13650 PUERTO LÁPICE

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU
23 de Diciembre de 2019

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 23 de Diciembre de 2019, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

3.1 - PUERTO LÁPICE - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable, de Uso Mixto, Industrial-Residencial S-09, denominado "Las Ventas", que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 30 de Agosto de 2019, R. Único de Entrada nº 2.773.340.
- **Autor Documento Urbanístico:** Gustavo Adolfo Gómez Valadés, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero 2019 (Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización).

1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** Plan de Ordenación Municipal, C.P.U. de 10 de Mayo de 2001, D.O.C.M. de 8 de Junio de 2001.
- **Población:** 937 habitantes (INE 1-1-2018)
- **Objeto:** Desarrollo del "Sector S-09, Las Ventas", según el acuerdo de la CPOTyU de sesión de 19 de Octubre de 2012.
- **Superficie:** 65.705,00 m²s (Anteriormente 140.465,85 m²s).
- **Situación:** Colindante con Suelo Urbano Consolidado, en la Calle Cervantes (antigua carretera N-420), al Sur del Núcleo de Población de Puerto Lápice.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: G3-PUERTO 2006, S.L., representada por D. Francisco Javier Chacón Fernández-Conde).



- **CIF Agente Urbanizador:** B-13429055.
- **Trámites anteriores ante la CPOTyU:** El PAU de referencia tiene los siguientes antecedentes, y/o está relacionado con los siguientes Puntos del Orden del Día y sesiones de la CPU/CPOTyU correspondientes que se relacionan a continuación. No obstante, el PAU de ahora es diferente al de entonces en cuanto a ámbito superficial.

CPU de 21 de Noviembre de 2007

- 2.3 / Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial-Industrial S-9, denominado: “Las Ventas”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.
- Agente Urbanizador: G3-PUERTO 2006, S.L.

CPU de 26 de Febrero de 2009

- 3.4 / Escrito del Ayuntamiento solicitando que se modifique el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 21 de Noviembre de 2007, relativo al: “Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial-Industrial S-09, denominado Las Ventas, remitido por el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante”.

CPU de 17 de Septiembre de 2010

- 5.2 / Escrito del Ayuntamiento solicitando que se modifique el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 21 de Noviembre de 2007, relativo al: “Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial-Industrial S-09, denominado Las Ventas”, remitido por el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

CPU de 25 de Julio de 2012

- 4.1 / Escrito del Ayuntamiento solicitando que se desvincule la Aprobación Definitiva del PAU del Sector S-09, denominado “Las Ventas” de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 4.

CPU de 19 de Octubre de 2012

- 2.3 / Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria celebrada el 3 de Agosto de 2012 solicitando que se desvincule la Aprobación Definitiva del P.A.U. del Sector S-09, denominado “Las Ventas” de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 4.
- Acuerdo literal de la CPOTyU:

Considerando que la Modificación Puntual nº 4 del POM de Puerto Lápice a la



que hace referencia el acuerdo Plenario de sesión 03/08/2012 que ha remitido el Ayuntamiento, ya cuenta con:

1º- Resolución de Evaluación Ambiental de los Servicios Periféricos de Agricultura de 14 de Mayo de 2012 (DOCM nº 108, de 01/06/2012).

2º- Aprobación Inicial, según acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Enero de 2010.

Así como que además:

3º - Se encuentra pendiente al día de hoy de Trámite Administrativo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa.

4º - Cuenta con Informe de Adecuación Urbanístico Ambiental emitido el 21/09/2012 (Anotación nº 5.011.798 del R. Interno) por el Servicio de Evaluación y Sostenibilidad Ambiental de los Servicios Periféricos de Agricultura en Ciudad Real; Informe con Observaciones que el Ayuntamiento deberá justificar.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: Informar Favorablemente la Desvinculación de la Aprobación y Adjudicación del PAU del Sector S-09 denominado "Las Ventas", de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 4 del POM de dicha localidad, por encontrar justificados los motivos que argumenta el Ayuntamiento de Puerto Lápice en orden a solicitar la desvinculación de ambos Expedientes Urbanísticos.

No obstante:

La Inscripción y Registro del PAU del Sector S-09 quedará condicionada a que:

1. La CPOT y U Informe de forma Preceptiva el "Proyecto de Urbanización" del Sector S-09, ya que en CPU de sesión del 21 de Noviembre de 2007, el PAU Informado entonces contaba con "Anteproyecto de Urbanización".

2. El PAU del Sector S-09, haya sido completado y corregido según se recogía en el apartado Consideraciones Generales (Observaciones Parciales) del acuerdo de la CPU del 21 de Noviembre de 2007 donde dicho Programa fue Informado de forma Preceptiva y Vinculante.

La Desvinculación de los dos Expedientes Urbanísticos ahora Informados Favorablemente está condicionada a que antes de Aprobar Definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector S-09 "Las Ventas", se haya Aprobado Definitivamente la Modificación Puntual nº 4 del POM de la que ahora se Desvincula.

Supeditar la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector S-09 de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 4 del POM, continuaría



garantizando así al día de hoy, la directa relación de ambos expedientes considerada en la Comisión Provincial de Urbanismo del 21 de Noviembre de 2007.

2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

- **Aprobación de las Bases:** Ayuntamiento Pleno de sesión de 27 de Febrero de 2015.
- **Información Pública de las Bases:** D.O.C.M. nº 46 de 9 de Marzo de 2015, BOP nº 44 de 4 de Marzo de 2015 y Diario Lanza de 4 de Marzo de 2015.
- **Resultado de la Información Pública de las Bases:** Sin Alegaciones.
- **Información Pública de la Alternativa Técnica:** D.O.C.M. nº 208, de 23 de Octubre de 2015 y Diario Lanza de 27 de Octubre de 2015.
- **Resultado de la Información Pública de la Alternativa Técnica:** Sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Acto de Apertura de Plicas:** 2 de Diciembre de 2015.
- **Resultado del Acto de Apertura de Plicas:** Plica única presentada por la Mercantil G3-PUERTO 2006, S.L.
- **Fecha de Certificación:** No se aporta. Se aporta Edicto de Alcaldía de 2 de Diciembre de 2015.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante):

- Sobres A, B y C, relativos a las Bases de Adjudicación del PAU de referencia.
- Bases para la Adjudicación y Ejecución de las obras del PAU.
- Publicaciones efectuadas.
- Actas y Certificaciones de diferentes sesiones del Ayuntamiento Pleno.
- Decretos de Alcaldía.
- Informes Técnicos municipales.
- Informe Jurídico.
- Notificaciones a los Titulares Catastrales/Registrales afectados por el Desarrollo el PAU.

• Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)	SI	NO	Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida
Confederación Hidrográfica del Guadiana (01/Agosto/2019)	X		Informe Favorable, con sujeción a las siguientes dos condiciones: (*)



Agencia del Agua de Castilla La Mancha (29/Febrero/2015)	X		La localidad de Puerto Lápice cuenta con un sistema de Abastecimiento de agua potable y de Saneamiento-Depuración, sobre los que la Agencia del Agua actualmente no tiene competencias ni gestiona su servicio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (24/Mayo/2016)	X		El Sector S-09 "Las Ventas" se encuentra fuera de la Zona de Afección de la Autovía A-4, aprovechando además para Informar otras cuestiones que deberían incluirse en la documentación
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna Infraestructura Ferroviaria

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de titularidad Autonómica
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna carretera de titularidad Local
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico (14/Marzo/2016)	X		A priori, no se aprecian afecciones a elementos de naturaleza: Arqueológica, Arquitectónica o Etnológica. Informe con condiciones en cuanto a ejecución
Delegación Provincial competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad (15/Junio/2016)	X		El PAU se adecua suficientemente a toda la Legislación de Accesibilidad que se solicita en el Informe emitido
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: COCEMFE, Ciudad Real (21/Marzo/2016)	X		El Informe emitido concluye que deberá hacerse referencia a la Normativa a cumplir en materia de Accesibilidad
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes		X	No resulta necesario



Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real		X	Deberá solicitarse y/o, en cualquier caso, deberá hacerse referencia al impacto y a la perspectiva de Género en la Memoria del Plan Parcial de Mejora del PAU
---	--	---	---

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá presentarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación Gaseística no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal, y concretamente por el ámbito del PAU que ahora se desarrolla
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas: Emaser (16/Marzo/2016)	X		Se pronuncia sobre: (□) - Disponibilidad de Agua Potable - Suficiencia Depuradora del Agua Residual
Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU(Artº 35,2 LGT)		X	Deberá presentarse necesariamente
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Conducción o Instalación de algún Oleoducto no tenida en cuenta, o no considerada por él, y que discurra por su Término Municipal, y concretamente por el ámbito del PAU que ahora se desarrolla

(*) Condiciones impuestas por la CHG:

- Solicitar la Modificación de las características de la concesión citada en el Informe emitido, que ampare tanto el consumo actual del Municipio de Puerto Lápice, como

el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores Planificados (¿Solicitud realizada por el Ayuntamiento en fecha 25 de Julio de 2018?)

- Obtener la Revisión de la Autorización de Vertido que ampare tanto el vertido actual del Municipio de Puerto Lápice, como el que resulta del desarrollo de los nuevos Sectores Planificados.
- (□) - Disponibilidad de Agua Potable: Se resalta lo recogido en el Informe, relativo a que “una vez realizado el Proyecto de Construcción definitivo (¿Proyecto de Urbanización?) se ha de Informar sobre la suficiencia de las Redes actuales, de los puntos de conexión, así como de las características de la Red de Abastecimiento interior de la Actuación, todo ello con el fin de conseguir un correcto funcionamiento de las Infraestructuras de Abastecimiento”.
- Suficiencia Depuradora del Agua Residual: Se resalta la indicación recogida en el Informe, relativa a la inexistencia de Red de Saneamiento Separativa en el Municipio, por la que no existe tratamiento diferenciado en la EDAR para las aguas Residuales y Pluviales.
- Resolución de 6 de Agosto de 2007 de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real sobre la no necesidad de Evaluación Ambiental del P.A.U. “Las Ventas”, de Expte: PL/OT/CR-1045/07; de cuya Conclusión se deduce que la Reclasificación Evaluada es ambientalmente viable, debido a que no existen valores ambientales significativos en la Zona, ni supone una afección relevante sobre los recursos naturales, siempre que se acredite capacidad suficiente para el abastecimiento y depuración de las necesidades hídricas previstas.
- Resolución de 3 de Octubre de 2017 de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real, por la que se formula Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU del Sector 09, “Las Ventas”, de Uso mixto Industrial y Residencial, de Expte. PRO-CR-17-0846.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituyen:

1.- El Plan Parcial de Mejora (Versión: Febrero 2019) mediante el que se desarrollan únicamente 65.705 m²s de los 140.465,85 m²s que se Reclasificaron de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Residencial-Industrial mediante el PAU tramitado en CPOTyU de sesión de 21 de Noviembre de 2007, según el cual se definió el nuevo Sector Urbanizable al que entonces se le numeró como S-09, denominado “Las Ventas”.

Aunque el Sector es Industrial-Residencial, el Uso Mayoritario será el Industrial, estando ambos Usos perfectamente delimitados y definidos al estar separados por los 6.988,57 m²s de Zona Verde de sistema Local.



En cuanto al Uso Industrial propuesto, éste será Productivo y de Almacenaje, siendo compatible con el Uso Terciario, Comercial y de Oficinas.

2.-El Proyecto de Urbanización (Versión: Febrero 2019) del ámbito del Sector S-09 redelimitado.

Normativa Urbanística.

	POM	PAU/CPOTyU 21/11/2007	PAU Actual
Superficie Total	-	140.465,85 m ² s	65.705,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	-	140.465,85 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	-	Residencial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	-	0,44 m ² t/m ² s	0,5997 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	-	Viv=1, Ind=0,8	Viv. Unif. Libre=1,00 Viv. Prot. Ofic.=0,85 Ind. Adosada=0,8 Ins. Aislada=0,7
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	56.747,76 u.a.	32.261,15 u.a.
Aprovechamiento Tipo	-	0,40 m ² th/m ² s	0,49 u.a./m ² s
Superficie Neta	-	80.433,57 m ² s	43.645,21 m ² s
(•) Ordenanza Residencial	-	Residencial/Industrial	Industrial/Residencial
Parcela mínima	-	250,00 m ² s	UL: 200,00 m ² s VPO: 120,00 m ² s
Frente mínimo	-	El de la Parcelación prevista	UL: 7,00 m VPO: 6,00 m
Retranqueos frontales	-	0 m ó 3 m	UL y VPO: 0,00 m
Número de Plantas	-	2 (Baja + 1)	UL y VPO: 2 (Baja + 1)
Altura	-	7 m	UL y VPO: 7,00 m
Ocupación	-	80%	UL y VPO: 80%
Edificabilidad neta	-	0,95 m ² t/m ² s	UL: La que marque la Parcela VPO: 1,3067 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	-	155 Viv., 12 Viv/Ha	No se establece

- (•) Los Parámetros Urbanísticos más significativos que se reflejan son los del Uso Residencial (UL: Unifamiliar Libre y VPO: Vivienda Protegida). Los del Uso Mayoritario Industrial serán los siguientes:

Tipología Industrial Adosada

- Parcela Mínima: 300 m²s
- Número de Plantas: 2 (Baja + 1).
- Altura: 8 m a alero
- Ocupación Máxima: 80 %.
- Edificabilidad Neta: 1,00 m²t/ m²s
- Retranqueos a Linderos: 5 m (anterior) y 3 m (posterior)

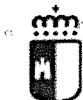
Tipología Industrial Aislada

- Parcela Mínima: 1.500 m²s
- Número de Plantas: 2 (Baja + 1).
- Altura: 8 m a alero
- Ocupación Máxima: 80 %.
- Edificabilidad Neta: 0,80 m²t/ m²s
- Retranqueos a Linderos: 5 m (anterior), 3 m (posterior) y 3 m (laterales)

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU/CPOTyU 21/11/2007	PAU Actual
	-	140.465,85 m ² s	65.705,00 m ² s
(*) Superficie a ordenar	-		
(*) Edificabilidad lucrativa total	-	61.951,24 m ² t	39.400,63 m ² t
Dotacional	5% S.T.O.	9.818,43 m ² s	4.239,13 m ² s
(•) Zonas Verdes	10% S.T.O.	16.096,21 m ² s	6.988,57 m ² s
Aparcamiento Público	50%/1,5 Plaza/100 m ² t Residencial 50%/1 Plaza/200 m ² t Industrial	269 Plazas Residenciales 65 Plazas Industriales	171 Plazas Uso Industrial (5 de ellas destinadas a Personas con Movilidad Reducida) "0" Plazas Uso Residencial
(□) Superficie neta	-	80.433,54 m ² s	43.645,21 m ² s
(◇) Aprovechamiento	-	56.747,76 u.a.	32.261,15 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	No se establece	5.228,89 m ² s
Instalaciones propias (2 CC.TT.)	-	110,00 m ² s	38,13 m ² s
Red viaria	-	34.007,64 m ² s	10.793,96 m ² s

(*) De los 39.400,63 m²t, 9.674,38 m²t corresponderían a Uso Residencial y 29.726,25 m²t a Uso Industrial.



De los 9.674,38 m², 6.371,97 m²t tendrán destino Vivienda libre (65,87%) y 3.302,41 m²t (34,13%) con destino Vivienda acogida a Protección Pública (VPO)

- (•) Los 6.988,57 m² son únicamente de Sistema Local de Zonas Verdes. En cuanto al posible Sistema General de Espacios Libres, en el PPM, se asume que estos últimos no son necesarios al tratarse de un Municipio menor de 2.000 habitantes.
- (□) Los 43.645,21 m² de Suelo Neto Edificable, se descomponen a su vez en:
 - 12.171,80 m² de Suelo Neto Residencial (29 Parcelas: 18 Resid. Libre, 10 Resid. VPO y 1 de Cesión Lucrativa Residencial)
 - 31.473,41 m² de Suelo Neto Industrial (22 Parcelas: 16 en MNZ-IND4, 5 en MNZ-IND5 y 1 de Cesión Lucrativa Industrial)
- (◇) De las 32.261,15 u.a., 9.179,02 u.a. corresponderían a Uso Residencial y 23.083,13 u.a. a Uso Industrial.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Del Proyecto de Urbanización se destaca que se ajusta totalmente a la Ordenación Estructural y Detallada que establece el Plan Parcial de Mejora del PAU, destacándose del mismo que además, cuenta con:

- El Proyecto de Alumbrado Público.
- El Proyecto de Electricidad en Media y Baja Tensión.
- El Estudio de Seguridad y Salud.

En cuanto al Presupuesto de Ejecución Material de la Urbanización, éste ascenderá a 495.000,00€ procedentes del siguiente reparto:

HOJA RESUMEN DE PRESUPUESTO

PRESUPUESTO DE OBRA

PROYECTO DE URBANIZACIÓN	332.092,93 €
Movimiento de tierras	106.413,96 €
Pavimentación	88.107,70 €
Red Suministro de Agua	26.407,83 €
Red de Alcantarillado	71.173,50 €
Red de Telefonía	13.899,16 €
Jardinería	18.575,15 €
Señalización Vial	2.232,07 €
Gestión de Residuos	3.559,52 €
Control de Calidad	1.724,04 €

ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	6.500,00 €
PROYECTO DE ELECTRICIDAD EN MT Y BT	113.230,27 €
Red de Media Tensión	28.997,75 €
Red de Baja Tensión	41.611,64 €
Centro de Seccionamiento/Transformación	42.620,88 €
PROYECTO DE ALUMBRADO PÚBLICO	43.176,80 €
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	495.000,00 €
13% Gastos Generales	64.350,00 €
6% Beneficio Industrial	29.700,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	589.050,00 €
21% I.V.A.	123.700,50 €
TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA	712.750,50 €

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

La Propuesta de Convenio Urbanístico aportada, data de 31 de Julio de 2015, y se ajusta a lo que establece el Artículo 110 del Texto Refundido de la LOTAU, estando suscrito entre el futuro Adjudicatario (G3 PUERTO 2006, S.L.) del PAU, la Administración actuante (Ayuntamiento de Puerto Lápice) y los Propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte de él, donde, en líneas generales, se hacen constar las siguientes particularidades más significativas:

- Compromisos y Plazos que asume la Administración.
- Compromisos y Plazos que asume el Agente Urbanizador.
- Plazos.
- Garantías para asegurarlos y penalizaciones.

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA:

La Proposición Jurídico-Económica aportada, data igualmente de 31 de Julio de 2015, y se ajusta también a lo que establece el Artículo 110 del Texto Refundido de la LOTAU, donde, en líneas generales, se recogen las siguientes particularidades más significativas:



- Relaciones entre el Agente Urbanizador y los Propietarios.
- Estimación de los Costes de Urbanización.
- Retribución del Urbanizador.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el PAU de referencia deberá ser completado y corregido respecto de cada una de las mencionadas Observaciones parciales, siempre con carácter previo a que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique su desarrollo.

6.1.- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión:

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

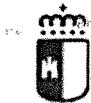
- El cumplimiento de las dos condiciones impuestas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana en el Informe emitido por esta última el 1 de Agosto de 2019. Condiciones cuyo cumplimiento resultan determinantes para el Desarrollo Urbanístico del PAU de referencia, y que además están relacionadas con la Resolución de 6 de Agosto de 2007 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (Expte: PL-OT/CR-1045/07), relativa al “Informe de no necesidad de Evaluación Ambiental del PAU”.
- Cumplir con todo lo dispuesto en el Informe de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización del PAU, formulado por la Delegación Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, mediante Resolución de esta última fecha de fecha 3 de Octubre de 2017 (Expte: PRO-CR-17-0846).
- Incluir en el P.AU las cuestiones a las que hace referencia la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en el Informe emitido con fecha 24 de Mayo de 2016.
- Incluir en la Memoria del Plan Parcial de Mejora del PAU las medidas relativas a Impacto y a Perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, y solicitar y presentar el Informe Sectorial de la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla-La Mancha en Ciudad Real.
- Presentar el Informe de la Compañía de Suministro Eléctrico que corresponda, relativo tanto a la posibilidad de suministro eléctrico al PAU de referencia, como a la posible afección, o no, respecto de futuras Infraestructuras Eléctricas que pudieran existir en proyecto, y que le pudieran afectar al ámbito espacial, o próximo, del Plan Parcial de Mejora del mencionado PAU.



- Nuevo Informe de la Empresa Municipal Concesionaria de Aguas (Emaser), relativo exclusivamente al estado actual de las Infraestructuras Generales de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración existentes en la localidad, y concretamente en lo relativo al entronque de éstas con las mismas Infraestructuras futuras del Proyecto de Urbanización del PAU, y que se verán afectadas, y previsiblemente sobrecargadas, con la puesta en servicio y conexión de las nuevas Infraestructuras del PAU del Sector S-09, “Las Ventas”.
- Informe de la Compañía Telefónica en el ámbito de sus competencias, fundamentalmente en cuanto a la cobertura actual o prevista de Banda Ancha y despliegue de Fibra Óptica, acceso cableado, etc.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- El Plan Parcial de Mejora deberá depurarse en orden a eliminar de él las referencias a Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM).
- Las Plazas de Aparcamiento Público, y por tanto las Privadas a localizar dentro de las parcelas edificables de cualquier tipo de Uso, deberán justificarse y cuantificarse conforme a lo que establece el Artículo 22,5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; es decir, especificando las procedentes tanto de la Edificabilidad Residencial, como de la Edificabilidad Industrial.
- Al tratarse de un Sector de Uso Mixto (Industrial/Residencial), los Estándares Urbanísticos de Calidad Urbana que se recogen en el Plan Parcial de Mejora (PPM), relativos a Suelo Dotacional Público y a Zona Verde de Sistema Local, cifrados en 11.227,70 m²s entre ambos (4.239,13 m²s + 6.988,57 m²s) procedentes de considerar como Uso Mayoritario el Uso Industrial, deberán admitirse siempre que dichos Estándares sean mayores que los procedentes del Cálculo de los mismos, pero respecto del Uso Residencial. En este sentido, se adelanta que, mediante cálculos paralelos, éstos últimos (Uso residencial) son menores (8.923,37 m²s < 11.227,70 m²s) que los que se recogen en el PPM/PAU (Uso Industrial), por lo que únicamente deberá justificarse esta particularidad.
- En base a lo que establece el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la Ciudadanía y de los Pequeños Municipios, por el que, entre otros, se Modifica el Artículo 19,5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, la exigencia, o no, de Sistema General de Espacios Libres Públicos (Zonas Verdes) deberá justificarse en cuanto a su necesidad, o no, en base no solo a no superarse los 2.000 habitantes en la localidad, más los posibles habitantes procedentes de la Edificabilidad Residencial del presente PAU, cifrados en 290 personas (9.674,38 m²t/100x3 Hab.), sino en cuanto a no superar los 2.000 habitantes sumando además los habitantes potenciales procedentes del resto de Unidades de Actuación Urbanizadora y de Sectores Urbanizables cuyo Uso en ambos casos sea el Residencial. Todo ello salvo que se pueda compensar dicho Sistema General, si fuera el caso, con algún Sistema General de Espacios Libres excedentario en el POM, cuestión esta que deberá valorarse y en cualquier caso justificarse.



Por lo pronto, en el escenario que plantearía el PAU, estaríamos en 1.227 Habitantes, producto de considerar 937 Habitantes/INE 01/01/2018 + 290 Habitantes/PAU/Sector S-09.

Si fuera necesario establecer el Sistema General al que se hace referencia, siempre se podría optar por agregárselo al Sistema Local de Zonas Verdes, a razón de 5 m²s/100 m²t, cifrándose dicho Sistema General en 483,70 m²s (96,7438 x 5 m²s), debiendo descontarlo a efectos de establecer los Sistemas Locales del Sector.

-En cualquier caso, la consideración de lo que se recoge en los apartados anteriores a éste, podría repercutir en tener que reajustar y recalcular algunos Parámetros Urbanístico que recoge el Plan Parcial de Mejora del PAU. Reajustes numéricos que no repercutirían en las Líneas Generales respecto de los objetivos que se persiguen con la redacción del mismo; por lo que se estima que no implicaría ningún Trámite Administrativo nuevo.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Al igual que ya se indicó en CPU de sesión de 21 de Noviembre de 2007, 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, el caudal que genere la nueva Actuación Urbanística que representa el Desarrollo del PAU de referencia.
- Igualmente se deberá Certificar la suficiencia de la Infraestructura Hidráulica existente respecto de Agua Potable en el punto de entronque de esta última con la misma Infraestructura que generará la mencionada nueva Actuación Urbanística.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio Urbanístico:

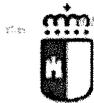
Sin Observaciones que realizar al respecto, ya que se considera correcta y completa.

Propuesta Jurídico-Económica:

Sin Observaciones que realizar al respecto, ya que se considera correcta y completa.

ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de "Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM", relativo a las competencias de ésta Comisión, acuerda emitir INFORME FAVORABLE Preceptivo y Vinculante del PAU de referencia con las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, concretamente en el Apartado nº 6 de este último.



No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del PAU de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán justificarse Documentalmente y Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del PAU ahora Informado Preceptivamente; Justificaciones siempre basadas en el Informe Técnico Municipal que se emita al respecto.

El Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido:

1º Habrá de entenderse siempre sin perjuicio del Trámite Administrativo seguido por el expediente, y del que el Ayuntamiento es el único responsable, fundamentalmente en cuanto a la notificación formal e individual a los propietarios de Suelo afectados por el desarrollo del PAU; a los que, según establece el Artículo 120,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., antes de la publicación del Edicto habrá de remitirles aviso, con su contenido, al Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

2º Es sin perjuicio de la viabilidad futura de los Usos y Actividades a implantar en el Suelo con Uso Industrial con el que contará el futuro desarrollo del P.AU, considerando además la proximidad del Uso Residencial de éste al tratarse de un Sector Urbanizable de Uso Mixto; estando los mencionados Usos Industriales supeditados a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

3º Deberá entenderse siempre Condicionado al cumplimiento de las condiciones de la preceptiva Evaluación de Impacto Ambiental, existente, del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del PAU de referencia (Resolución de 3 de Octubre de 2017 de la Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por el que se formula Informe de Impacto Ambiental, Expte. PRO-CR-17-0846).

En cuanto a los Gastos de Urbanización tanto del ámbito espacial de la Actuación Urbanizadora que ahora se Informa, como fuera de él; se deberá estar siempre a lo que establece el Título V, Capítulo II, Sección 1ª del Texto Refundido de la LOTAU, relativa a “La ejecución mediante Actuaciones Urbanizadoras”, y en especial en cuanto a lo que determina el Artículo 115 del mismo.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el acto impugnado o bien se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ciudad Real. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y

en los Artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, respectivamente.

El recurso potestativo de reposición se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electronica/KGW>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.

La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la Resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dados de alta en dicha plataforma.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,



Fdo. Manuel Martín Acosta.