

En Ciudad Real, siendo las diez horas del día uno de Febrero de dos mil doce, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la Sala de Juntas de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

PRESIDENTE.- Ilmo. Sr. D. Isidro Javier Zapata Romero, Director General de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial.

VICEPRESIDENTE.- D. José Antonio Guerrero Arroyo, Coordinador Provincial de Fomento.

VOCALES.- D. Santiago Montes Romero, representante competente de la Agencia del Agua (Servicios Periféricos de Fomento).

D. Jesús Motos Martínez-Esparza, representante competente en materia de Medio Ambiente (Servicios Periféricos de Agricultura).

D. Enrique Moreno Rojas, representante competente en materia de Educación (Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes).

D. Antonio Francisco González González, representante competente en materia de Bienestar Social (Servicios Periféricos de Sanidad y Asuntos Sociales).

Dª Mª Jesús Juárez Lozano, representante competente en materia de Salud (Servicios Periféricos de Sanidad y Asuntos Sociales).

D. Alberto Merino García-Quilón, representante competente en materia de Protección Ciudadana (Delegación Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha).

D. Juan Antonio Mesones López, en representación de la Administración General del Estado.

D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, en representación del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

Dª Ana Isabel Lara Guijarro, experta en urbanismo.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta en urbanismo.

PONENTE.- D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Planeamiento de los Servicios Periféricos de Fomento.

SECRETARIO.- D. Fernando Seco Gil, Jefe de Sección Jurídica de los Servicios Periféricos de Fomento.

EXCUSAN.- D. José Diego Caballero Klink
D. Jesús Pintado Manzaneque

ORDEN DEL DÍA:

1 - LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 20 de Octubre de 2011, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO

2.1 - ALCOBA DE LOS MONTES - Modificación Puntual nº 1/2008 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, relativa a la ampliación del Suelo Urbano mediante la Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** J. Javier Ramírez de Arellano Rayo, Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Mayo de 2008 el Informado en C.P.O.T. y U. de 28/04/2011 y Febrero de 2011 el remitido por el Ayuntamiento el 25/11/2011.
- **Población:** 706 Habitantes (I.N.E. 1-1-2011)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 08-07-1977.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Alcoba de los Montes.
- **Trámite anterior:** La presente Modificación Puntual fue tramitada anteriormente en C.P.O.T. y U. de sesión 28 de Abril de 2010.

2.1.2.- OBJETO:

Reclasificar 16.409,50 m² (Inicialmente: 13.182,35 m²) de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbano de Reserva, al objeto de poder implantar en parte del Suelo Reclasificado la ampliación del actual Centro de Salud de la localidad.

El Suelo Reclasificado se descompone a su vez en dos Zonas, una de 5.464,44 m² (antes 4.657,98 m²) y otra de 10.945,06 m² (antes 8.524,37 m²).

Todo el Suelo Reclasificado es de Titularidad Municipal.

Sobre la Zona nº 1 existe un Centro de Salud, y sobre la Zona nº 2 existe una Residencia de Ancianos, estando previsto que la ampliación del actual Centro de Salud se lleve a cabo sobre la citada Zona 2 (aclaración que no figuraba en el Documento Técnico Informado en C.P.O.T. y U. de 28 de Abril de 2010)

2.1.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 192, de 17 de Septiembre de 2008.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 26 de Septiembre de 2008.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones; según Certificado Municipal de 5 de Abril de 2010.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 8 de Febrero de 2010.

2.1.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS (Indicadas en C.P.O.T. y U. de 28 de Abril de 2010):

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Nuevo Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005. El nuevo Informe deberá acreditar que el incremento de recursos hídricos que supone la presente Modificación Puntual, no rebasa el límite del Plan Hidrológico de 105.777 m³/año para el horizonte de 2015.
- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará la Modificación Puntual de referencia.

- Reiterar la solicitud de Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo a los “Estudios de Valoración Patrimonial” que necesariamente precisa la Modificación Puntual según recoge el Informe emitido por dicha Delegación en fecha 28 de Enero de 2010, todo ello por considerar que el Municipio de Alcoba de los Montes carece de la Carta Arqueológica correspondiente.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de la afección de la Modificación Puntual hacia el Río Alcobilla.; Informe que deberá estar basado en el tratamiento en cuanto a la Clasificación y Calificación de Suelo que finalmente se le asigne en aplicación de lo que establece la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de las Redes de Saneamiento, características y gestión de todas las aguas residuales generadas y de las aguas procedentes de la escorrentía pluvial, recogidas en las Actuaciones Urbanísticas que supone la Modificación Puntual.
- Nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental mediante el que se compruebe el cumplimiento y justificación de todo aquello que indica el Informe que al respecto emitió el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente en fecha 19 de Abril de 2010.

2.1.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS (Indicadas en C.P.O.T. y U. de 28 de Abril de 2010):

El Documento Técnico deberá corregirse según se indica en las siguientes Observaciones:

- Deberán cambiar el formato A-3 del Documento Técnico de la Modificación Puntual por el formato A-4, según la Normativa UNE, puesto que resulta más manejable y fácil de archivar.
- El Suelo Rústico de Reserva que se Reclasifica deberá ampliarse e incluir, en orden a lo que ya indica el Informe Sectorial de la Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M., como Suelo Urbano de Reserva los márgenes (Norte de la Zona 1 y Sur de la Zona 2) que se ven afectados de la Carretera Autonómica CM-4106, tramo de Alcoba de los Montes a El Robledo, debiendo extenderse además e incluir como Sistema General de Infraestructuras (Viario) la parte de la CM-4106 a la que hace frente la Zona 2 del Suelo Rústico Reclasificado. (Disposición Final Primera, punto 3, de la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Suelo por la que se Modifica el T.R.L.O.T.A.U.,

relativa a la Modificación de la Ley 9/1990 de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha).

- Deberá concretarse la Zona en la que se ubicará la ampliación del Centro de Salud actual, puesto que la Zonificación que establece la Modificación Puntual haría prácticamente inviable que dicha ampliación se realice en la Zona 1; salvo que la ampliación se fuera a ubicar en la Zona 2, en cuyo caso deberán tener en cuenta la Línea Límite de Edificación establecida por la Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.
- Del Artículo 2 de la Modificación Puntual deberá eliminarse que el Uso Global Mayoritario es “Residencial”, puesto que se comprueba que es “Dotacional”.
- Respecto del “Canal del Río Alcobilla” la Clasificación y Calificación que habrá que asignársele será la que corresponda en aplicación de lo que establece la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo contar ambas con Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, a cuyo Informe final deberán ajustarse necesariamente.
- Deberá concretarse el destino Privado o Público del Suelo Dotacional así Calificado en la Modificación.
- En líneas generales deberán indicar todas las circunstancias que, en cuanto a objetivos, persigue la presente Modificación; recomendándoles que la Zonificación que finalmente recoja la Modificación sea acorde con la ubicación física sobre la que el SESCAM vaya a ejecutar de forma definitiva la ampliación del Centro de Salud ahora existente.

2.1.6.- ACUERDO C.P.O.T. y U. DE SESIÓN 28 DE ABRIL DE 2010:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a lo que establece el Artículo 136, 3, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo completarse el Trámite Administrativo y subsanarse el Documento Técnico de la Modificación según recogen respectivamente los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U. relativos a Consideraciones Administrativas y a Observaciones Técnicas.

2.1.7.- NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

El Ayuntamiento de Alcoba remite, en fecha 25 de Noviembre de 2011 (R.U. de Entrada nº 2.054.226), la siguiente Documentación:

1º Nueva Documentación Administrativa; comprensiva de todos los Informes a los que hacía referencia el apartado Consideraciones Administrativas del acuerdo de la C.P.O.T. y U. de 28 de Abril de 2011, de cuyas lecturas no se deducen impedimentos ni Informes Desfavorables a la Ordenación Urbanística que establece la Modificación Puntual mediante la Reclasificación de Suelo Rústico que plantea. No obstante se resaltan las Observaciones que

recoge el Informe emitido por la Consejería de Salud y Bienestar Social (Secretaría General) en cuanto al análisis, que en materia de Accesibilidad, realiza del Documento Técnico.

Respecto del nuevo Informe Adecuación Urbanístico Ambiental que también se le solicitó al Ayuntamiento; se indica que, aunque no se aporta, se comprueba por parte de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., que se justifican todas las cuestiones que recogía el I.A.U.A. emitido, en fecha 19 de Abril de 2010, respecto de lo que a su vez establecía la Evaluación Ambiental de Expte. PL/OT/CR-1105/08, según Resolución de 13/05/2009 de la entonces Delegación Provincial de Industria, Energía y Medio Ambiente de Ciudad Real.

2º Nueva Documentación Técnica; versión Modificado 2, Febrero 2011, junto con el “Estudio de Caudales para avenidas de 100 años de período de retorno y capacidad del canal del Arroyo Alcobillas” (denominado erróneamente en el Estudio de Caudales como “Alcubillas”).

La Ordenación resultante final, en aplicación de las Edificabilidades Netas propuestas (1,80 m²t/m²s para Uso Dotacional Público y 1,50 m²t/m²s para Uso Residencial), plantea el siguiente reparto superficial:

ZONA 1

- Dotacional 1	1.888,78 m ² s; 3.399,80 m ² t
- Zona Verde.....	1.793,84 m ² s
- Vial.....	1.262,34 m ² s
- <u>Sistema General</u>	<u>519,48 m²s</u>
- Superficie total	5.464,44 m ² s
- Edificabilidad Dotacional Total:	3.399,80 m ² t

ZONA 2

- Residencial	1.234,95 m ² s; 1.852,43 m ² t
- Dotacional 2	5.223,90 m ² s; 9.403,02 m ² t
- Zona Verde.....	1.802,66 m ² s
- Vial.....	1.718,34 m ² s
- <u>Sistema General</u>	<u>965,21 m²s</u>
- Superficie total	10.945,06 m ² s
- Edificabilidad Residencial y Dotacional Total:.....	11.255,45 m ² t
- Suelo Reclasificado Total	16.409,50 m ² s

Se resalta que todo el Suelo Dotacional tendrá destino Público.

El Documento Técnico plantea, mediante una única “Ficha de Ordenación Urbanística”, los siguientes Parámetros Urbanísticos más significativos para Uso Dotacional:

- Uso Pormenorizado:	Dotacional Público
- Usos Compatibles:	Terciario y Residencial
- Tipología:	Edificación Aislada

- Altura (Máxima): 7,00 m
- Nº Plantas S/R: Baja +1 (Dos plantas)
- Parcela Mínima: 100,00 m
- Frente Mínimo: 6,00 m
- Ejecución de Planeamiento: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización

En cuanto a Densidad Residencial queda establecida en 30 Viv./Ha, lo que supone un número máximo de 40 Viviendas (¿?)

2.1.8.- OBSERVACIONES A LA ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA (Versión Febrero 2011)

- Se recomienda reestudiar la Ordenación Detallada que plantea la última Documentación Técnica presentada, al menos en cuanto a:

- Ubicación de la ampliación del Centro de Salud en la Zona 2, es decir: no junto al actual Centro de Salud (ubicado en la Zona 1), y sí junto a la Residencia de Ancianos. Este reestudio implicaría la reubicación a su vez de determinadas Zonas Verdes.

No obstante, si finalmente la ampliación del Centro de Salud fuera a estar en la Zona 2, se estima que se debería presentar Informe, específico, del Servicio de Salud de Castilla la Mancha (SESCAM), mediante el que se acreditase la viabilidad de la discontinuidad física de los dos edificios Sanitarios, el existente y el futuro de éste a ampliar.

- Ubicación de la parcela Residencial, ya que formalmente ofrece pocas posibilidades que repercutan en un aprovechamiento óptimo de la misma, en cuanto a poder construir el número máximo de Viviendas que se plantean (30 Viviendas /Hectárea, lo que arroja un total de 45 Viviendas y no de 40 como recoge el Documento Técnico).
- Solicitar Informe de los Servicios Periféricos de Agricultura en orden a incluir el Suelo Rústico que, con forma de triángulo, aparece ubicado entre el Suelo Rústico Reclasificado de la Zona 2, junto al canal del Arroyo Alcobillas, y la parte trasera de las edificaciones que, sobre Suelo Urbano Consolidado, dan frente a las Calles Ciudad Real y de la Vega. De no incluir ahora dicho Suelo Rústico como Suelo Urbano de Reserva, en un futuro estaría rodeado completamente de Suelo Urbano Consolidado.
- Igualmente, se recomienda la posibilidad de eliminar la exigibilidad futura de formular un Estudio de Detalle; ya que resulta redundante volver a Detallar lo que ya queda Detallado mediante la Modificación Puntual.
- Del Documento Técnico deberán eliminar por tanto la expresión “Planeamiento de Ejecución”, ya que el Documento Técnico que se Modifica es un P.D.S.U.
- Deberán concretar que la Urbanización será mediante “Proyecto de Urbanización, de Obra Pública Ordinaria”, ya que actualmente están ejecutados parte de los Viales propuestos.

- El Documento Técnico deberá contar con dos Fichas independientes de Ordenación Urbanística para cada uno de los Usos que plantea la Reclasificación de Suelo (Dotacional y Residencial).
- Cada una de las dos fichas de Ordenación Urbanística deberá contener todos los Parámetros Urbanísticos que establece el RP/LOTAU para Suelo Urbano; debiendo referirse siempre a: Usos Globales, Pormenorizados, Mayoritarios y Compatibles, si es que existiesen estos últimos.
- Se recomienda el reestudio de los Parámetros Urbanísticos que se establecen para Uso Dotacional, ya que, más que para Uso Dotacional parecen ir dirigidos a Uso Residencial.
- La nueva Ordenanza que se establezca para Uso Dotacional deberá crearse de forma que, los parámetros Urbanísticos que la determinen, le den cabida y se ajusten, tanto al Centro de Salud existente, como a la Residencia de Ancianos igualmente existente, al objeto de no dejar “Fuera de Ordenación” a ninguno de ellos; debiendo tener en cuenta además las características del edificio de la futura ampliación del Centro de Salud.
- El acerado del Vial de la Zona 1 no se ajusta, en cuanto a anchura, a un itinerario peatonal accesible.
- El Documento Técnico, deberá contar necesariamente con un plano, a escala gráfica adecuada, en el que se reflejen las Plazas de Aparcamiento para personas con movilidad reducida a las que hace referencia el Informe de Accesibilidad emitido por la Secretaría General de la Consejería de Salud y Bienestar Social; plano en el que además deberán reflejarse el resto de Plazas de Aparcamiento Públicas no destinadas a Minusválidos, para lo que deberán indicar si las viviendas que se podrán edificar serán menores o mayores de 120 m² potencialmente edificables.
- En el Documento Técnico se confunden Edificabilidad Bruta Total con Edificabilidad Global Residencial Máxima; ya que mientras que la primera de ellas no está limitada (Bruta), la Global Residencial si lo está.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá ajustarse totalmente además, a lo que establece la Norma Técnica de Planeamiento, relativa a la homogeneización del Contenido y Documentación de los Planes (D.O.C.M. nº 129, de 7 de Julio de 2010)

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a lo que establece el Artículo 136, 3, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo reestudiarse y en todo caso justificarse, la Ordenación Estructural y Detallada, según se indica en el apartado relativo a las Observaciones a la última Documentación Técnica (Versión Febrero 2011) que figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

La Suspensión que se propone se basa fundamentalmente en el hecho de tener que Reclasificar el Suelo Rústico de Resera que, con forma de triángulo, aparece ubicado entre el Suelo Rústico Reclasificado de la Zona 2, junto al canal del Arroyo Alcobillas, y la parte trasera de las edificaciones que, sobre Suelo Urbano Consolidado, dan frente a las Calles Ciudad Real y de la Vega; ya que de no incluir ahora dicho Suelo Rústico como Suelo Urbano de Reserva, en un futuro estaría rodeado completamente de Suelo Urbano Consolidado.

Tanto en el momento de la exposición del presente expediente por parte de la Ponencia Técnica de la Comisión, como en el momento de adoptar el presente acuerdo, se ausenta de la Sala de Reuniones de la Comisión D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, por tratarse del Arquitecto Redactor del Documento Técnico siendo además Vocal en la C.P.O.T. y U. en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

2.2 - ARGAMASILLA DE CALATRAVA - Modificaciones Puntuales nº 19 y 21 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Fechas de Entrada del Expediente y Números de Registro:** 4 de Enero de 2011, R.U. de Entrada nº 11.129 y 11 de Enero de 2012, R.U. de Entrada nº 32.386.
- **Autor Documento Urbanístico:** Miguel Ángel Ruiz Rodríguez, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos el Informado en C.P.O.T. y U. de 20 de Octubre de 2011 y J. Javier Ramírez de Arellano Rayo, Arquitecto, el remitido por el Ayuntamiento el 10 de Enero de 2012 (R. de Salida nº 27).
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Noviembre de 2009 el Informado en C.P.O.T. y U. de 20 de Octubre de 2011 y Diciembre de 2011 el remitido por el Ayuntamiento el 10 de Enero de 2012 (R. de Salida nº 27).
- **Población:** 5.941 Habitantes (I.N.E. 1-1-2011)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 28-02-1991, D.O.C.M. de 01-04-1991.

- **Promotor:** Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava.
- **Trámite anterior:** El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en CPCI de 4 de Marzo de 2011 y en CPOTyU de 20 de Octubre de 2011. Inicialmente en Expediente Urbanístico planteaba cuatro Modificaciones Puntuales.

2.2.2.- OBJETO:

Atendiendo a los objetivos de cada una de las cuatro Modificaciones Puntuales:

- Modificación Puntual nº 19: Regulación parcial del Aprovechamiento de los Espacios Bajo Cubierta.
- Modificación Puntual nº 20: Regulación de los Usos Permitidos en Suelo Rústico.
- Modificación Puntual nº 21: Eliminación de un Vial programado desde la Calle García Lorca hasta la Plaza Santos Mártires.
- Modificación Puntual nº 22: Creación de una nueva Normativa Urbanística reguladora del Suelo Calificado como Dotacional.

2.2.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U., y fue tramitado anteriormente en la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de sesión de 4 de Marzo de 2011 y en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 20 de Octubre de 2011

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 115, de 17 de Junio de 2010.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 9 de Junio de 2010.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes:
 - Puertollano.
 - Cañada de Calatrava.
 - Caracuel de Calatrava.
 - Ballesteros de Calatrava.
 - Villamayor de Calatrava.
 - Almodóvar del Campo.

- Aldea del Rey.
- Almagro.
- Consideraciones Interadministrativas indicadas por la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de sesión de 4 de Marzo de 2011:

Examinado el Expediente de referencia por los miembros que, convocados al efecto, asisten a la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, se emiten las siguientes Consideraciones a modo de “Informe Único de Concertación”:

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda: Servicio de Industria y Energía (D. José Diego Caballero Klink):

Para la Modificación nº 20 no se dispone de información para poder emitir consideraciones.

Para el resto no se emiten consideraciones.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente: Servicio de Evaluación Ambiental (D. Félix Gómez Valbuena):

Ratifica el informe emitido en la concertación interadministrativa realizada por el Ayuntamiento.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura: Servicio de Patrimonio Cultural (D. Cándido Barba Ruedas):

Ratificación del escrito de contestación de 09-11-2010. Se remite a dicho escrito. En la evaluación de impacto es preceptivo informe de patrimonio.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social (D. Antonio Francisco González González):

No se manifiesta.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente: Servicio de Medio Natural (D. Juan Ramón Pérez de Hoyo):

Modificaciones nº 19, 21 y 22: nada que decir.

Modificación nº 20: por tratarse de una modificación que afecta a todo el término municipal se deberá solicitar informe a la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente, Servicio de Medio Natural, por afección a Vías Pecuarias, montes consorciados y cubiertas vegetales naturales.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura: Equipamiento Educativo y Deportivo (D. Emilio José Aguirre Ruez):

Deberá solicitar el informe necesario para la Modificación Puntual nº 22.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda: Servicio de Carreteras de Titularidad Autonómica (D. Pedro J. Castro Álvarez):

El documento deberá someterse a informe de la Dirección General de Carreteras, al haber alguna modificación (la nº 20) que puede afectar a carreteras de titularidad autonómica.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda: Agencia del Agua (D. Santiago Montes Romero):

Tiene prevista una EDAR junto con Almodóvar del Campo. El proyecto está redactado. La obra no se encuentra adjudicada.

El abastecimiento se encuentra en el Ramal de Puertollano desde la Llanura Manchega.

- Vocal representante de la Administración General del Estado: Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real (D. Andrés Mingorance Samos):

Debe aportarse la documentación solicitada por la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en su informe.

- Vocal representante de la Administración General del Estado: Confederación Hidrográfica del Guadiana:

No asiste, excusa su asistencia.

- Vocal representante de la Administración General del Estado: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

No citado por no afectar a esta Confederación.

- Vocal representante de la Federación de Municipios (D. Javier Nieto Montero):

Para evitar inseguridad jurídica a los municipios se precisa que los informes técnicos que se deban emitir sean lo más rápido y ágiles posible, además de evitar la ambigüedad en los mismos, p. ej. que las vías pecuarias se contemplen, pero que por la titular de las mismas se proceda a su deslinde, evitando así que no se pueda conocer cual es el discurrir de la misma.

En cuanto a la eliminación del vial, habrá que concretar cuales son los motivos de su eliminación, pero en caso de tener viviendas edificadas habrá que estudiar el caso con detenimiento.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Únicamente se han presentado los Informes de la Dirección General del Agua/Agencia del Agua; así como el de, al menos, una entidad competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad), emitido este último por COCEMFE Castilla La Mancha.
 - El Ayuntamiento deberá aportar el Informe que tiene que emitir la Consejería competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
 - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.
- Informes Sectoriales (Considerados en C.P.O.T. y U. de sesión 20 de Octubre de 2011):

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá presentarse necesariamente
Dirección General del Agua/Agencia del Agua	X		• Saneamiento y Depuración: En general no se han identificado actividades que supongan incremento de aguas residuales generadas. Se aconseja que los futuros desarrollos que se lleven a cabo dispongan de Redes separativas de aguas Residuales y Pluviales. • Abastecimiento: La localidad de Argamasilla de Calatrava cuenta con un Sistema de Abastecimiento de Agua Potable sobre el que la Consejería de O.T. y V. no tiene competencias ni gestiona su servicio
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	Deberá presentarse necesariamente en el caso de que el Ayuntamiento opte por <u>no Desistir</u> de la M.P. nº 20
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	Deberá presentarse necesariamente en el caso de que el Ayuntamiento opte por <u>no Desistir</u> de la M.P. nº 20
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico	X		• Respecto de las Modificaciones Puntuales nºs 19, 21 y 22 no se tiene nada que Informar puesto que no afectan al Patrimonio Histórico Español (¿?) • Respecto de la Modificación Puntual nº 20 la Observación que se realiza hace referencia a extender la necesidad de contar con Informe Positivo y Vinculante de la Dirección General de Patrimonio y Museos (¿?)
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad	X		Las Modificaciones propuestas no afectan a la Accesibilidad (Ley ACC, Código ACC y Orden Viv. 561/2010) por lo que no cabe manifestación alguna por parte de este Servicio Periférico.
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad (COCEMFE, Castilla La Mancha)	X		Las Modificaciones Puntuales no afectan a Normativa de Accesibilidad en el desarrollo de la Actividad Urbanística del Municipio, por tanto no son objeto de Informe
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes		X	Deberá presentarse necesariamente
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Deberá presentarse necesariamente en el caso de que el Ayuntamiento opte por <u>no Desistir</u> de la M.P. nº 20

Compañía Suministro Eléctrico		X	No resulta necesario
Compañía Suministro Gas		X	No resulta necesario
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	No resulta necesario
Compañía Telefónica		X	No resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	No resulta necesario

- Informe del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente, cuyo contenido literal es el siguiente:

En relación con su solicitud de informe sobre la necesidad de evaluación ambiental de las modificaciones puntuales n° 19, 20, 21 y 22 de las N.N.S.S. de Planeamiento de ese municipio le comunico lo siguiente:

Las modificaciones n° 19, 21 y 22 relativas al aprovechamiento del espacio bajo cubierta, a la eliminación de un vial y a la concreción de la normativa que afecta al suelo dotacional, teniendo en cuenta la clase de suelo afectado, se considera que no agravan los efectos ambientales negativos y por tanto no deben someterse a evaluación ambiental.

Respecto a la modificación puntual n° 20, que afecta al suelo rústico y en particular al suelo rústico no urbanizable de especial protección, es preceptiva la evaluación ambiental previamente a la aprobación de la misma.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 22 de Diciembre de 2010.

2.2.4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES (Consideradas en C.P.O.T. y U. de sesión 20 de Octubre de 2011):

Atendiendo a cada una de las cuatro Modificaciones Puntuales:

- Modificación Puntual n° 19: Evitar confusiones en la interpretación de la Normativa actual.
- Modificación Puntual n° 20: Actualizar las Ordenanzas ajustando éstas a la Legislación vigente, ya que actualmente remite a artículos de Leyes derogadas.
- Modificación Puntual n° 21: La eliminación del Vial programado obedece, entre otros, al altísimo costo de la expropiación debido a las edificaciones existentes, así como al de su Urbanización, tratándose de una ejecución que no beneficia en proporción a lo que cuesta, debido a la consolidación del barrio donde se ubica.
- Modificación Puntual n° 22: Normativa actual para el Suelo Dotacional escasa y ambigua.

2.2.5.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES (Consideradas en C.P.O.T. y U. de sesión 20 de Octubre de 2011):

- Modificación Puntual n° 19: Afecta al Artículo 13 de las Normas de Edificación. Se plantea regular el Uso del Bajo Cubierta eliminando el concepto de ático (Dúplex). Con la nueva Normativa desaparece la posibilidad de construcción del Bajo Cubierta con uso de trastero y desahogo de las Viviendas, tal y como está actualmente regulado.
- Modificación Puntual n° 20: Afecta a todos los Usos permitidos sobre Suelo Rústico de todo el Término Municipal con Categoría de Reserva (No Urbanizable Común). Esta

Modificación, bastante ambiciosa, repercute además en condiciones de los nuevos Usos, Superficies, Alturas, Edificabilidad, Ocupación, Retranqueos, etc.

- Modificación Puntual nº 21: Únicamente se indican los motivos por los que se plantea su formulación; así como que eliminando el Vial Programado al que se refiere se reduce la Densidad de Viviendas en la Zona (¿?).
- Modificación Puntual nº 22: Aunque aparentemente se trata de complementar el Artículo 8 de las N.N.S.S., relativo a Normas de Edificación, su nueva Redacción mucho más amplia, pretende regular además de: Alturas Máximas, Fondo máximo edificable y Edificabilidad, parámetros nuevos como: Usos Compatibles, Tipología Edificatoria, Altura Mínima, Separación a Linderos, Ocupación Máxima de Parcela, etc.

2.2.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS (Indicadas en C.P.O.T. y U. de 20 de Octubre de 2011):

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Acuerdo Plenario mediante el que el Ayuntamiento desista de la Modificación Puntual nº 20; ya que fue mediante Ayuntamiento Pleno la Aprobación Inicial de la misma.
- Informe que establece el Artículo 25, 4 de la Ley 11/2005, de 22 de Junio, por el que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de Julio, del Plan Hidrológico Nacional, relativo al Informe que ha de emitir la Confederación Hidrográfica correspondiente, quien se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas hídricas. Todo ello en base, a que la Ley 11/2005 a la que se hace referencia resulta vigente según la Disposición Final Cuarta de la misma, desde el mismo día de su publicación, es decir desde el día 23 de Junio de 2.005.
- Informe de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes referente a la posible afección del Equipamiento Educativo y Deportivo existente actualmente en la localidad, e incluso en expectativas, respecto de lo que pretende la Modificación Puntual nº 22; afección o no que deberá aclarar y justificar el Ayuntamiento en cualquier caso.
- Si el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava no optase finalmente por Desistir del Trámite Administrativo de la Modificación Puntual nº 20, que afecta a Suelo Rústico, necesariamente deberán presentarse además:
 - Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.
 - Informe de la Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.
 - Informe del Servicio de Medio Natural, respecto de Vías Pecuarias, de la Unidad Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.
 - Evaluación Ambiental Preliminar de la Dirección General de Evaluación Ambiental.

2.2.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS (Indicadas en C.P.O.T. y U. de 20 de Octubre de 2011):

El Documento Técnico deberá completar y subsanar cada una de las Modificaciones Puntuales, según se indica en las siguientes Observaciones:

Respecto de la Modificación Puntual nº 19

- La Documentación Técnica presentada se considera Insuficiente en orden a justificar lo que podría considerarse, en principio, modificar el Artículo 13 de las NN.SS. para permitir una altura más, tanto a nivel general como a nivel particular; circunstancias que resulta primordial sea aclarada por el Ayuntamiento.
- Lo primero que deberán especificar seguidamente es si la modificación del citado Artículo 13 afectará a toda la localidad o si únicamente será en algún caso concreto. Si fuera así, deberán indicar la ubicación del Suelo Urbano Consolidado que se vería afectado por lo que “excepcionalmente” plantearía la Modificación Puntual nº 19.
- Tanto si la Modificación del Artículo 13 de las NN.SS. afecta o no a todo el Suelo Urbano Consolidado de la localidad, como si finalmente se plantea su “excepcionalidad” se deberá aclarar y justificar gráficamente el objetivo pretendido, debiendo dejar claro el posible aumento de Edificabilidad Residencial que implica el Uso del Bajo Cubierta o el de cualquier posible Planta Ático retranqueada que se pueda permitir encima de la Altura Máxima permitida al día de hoy en el Suelo afectado, tanto a nivel general como particular (excepcional).
- El posible aumento de Edificabilidad Residencial al que se hace referencia en el apartado anterior, siempre se podrá evitar conjugando otros parámetros urbanísticos como son fondo máximo edificable, ocupación, etc., frente a una Edificabilidad Neta inalterable; de forma que, aún existiendo aumento del número de Alturas no repercuta en incremento de Edificabilidad Residencial.
- Necesariamente deberá evaluarse y hacer referencia a posibles aumentos Poblacionales y Residenciales, debiendo justificar su existencia o no en todos los casos.

Respecto de la Modificación Puntual nº 20

- Si el deseo final del Ayuntamiento fuera desistir así deberá acordarlo el Ayuntamiento Pleno Municipal; por tanto no se hace referencia a ninguna observación Técnica respecto de la misma, estando a la espera de lo que el Ayuntamiento decida al respecto.

Respecto de la Modificación Puntual nº 21

- La Documentación Técnica presentada se considera insuficiente, ya que únicamente plantea lo que pretende, careciendo de todo tipo de justificaciones, medidas

compensatorias, aumentos de Edificabilidades Residenciales, Densidades Poblacionales, Densidades Residenciales, etc.

- El estado que presente esta Modificación Puntual hace imposible que se pueda Informar por parte de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.

Respecto de la Modificación Puntual nº 22

- La Documentación Técnica presentada se considera Insuficiente, careciendo de todo tipo de concreción en cuanto a los Equipamientos, Públicos e incluso Privados, a los que pueda afectar. Tampoco se hace referencia a que la Modificación del Artículo 8 de las NN.SS. de Argamasilla de Calatrava vaya a ser aplicada a Equipamientos Existentes o Futuros; así como su posible afección en cuanto a la posibilidad de que algún equipamiento existente pueda quedar “Fuera de Ordenación”.
- En cualquier caso, los nuevos Parámetros Urbanísticos deberán extenderse además a todos aquellos que, respecto del Uso concreto de que se trate, determina el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. en función del Suelo (Urbano Consolidado, No Consolidado o Suelo Urbanizable) sobre el que se localicen los mismos.
- El estado que presente esta Modificación Puntual hace imposible que se pueda Informar por parte de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U.
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- El Documento Técnico deberá recoger expresamente, y justificar en todos los casos, lo que establece el Artículo 70,3 de la Ley 17/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, ya que tanto la Modificación Puntual nº 19 como 21 plantean, en principio, un aumento de edificabilidad o Densidad no establecido en el Planeamiento General vigente al día de hoy en la localidad.

2.2.8.- ACUERDO C.P.O.T. y U. DE SESIÓN 20 DE OCTUBRE DE 2011:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de las Modificaciones Puntuales nºs 19, 21 y 22 de referencia hasta tanto se complete el Expediente Administrativo y se subsane el Documento Técnico de las mismas según se indica en los apartados 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativos respectivamente a Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas.

En cuanto al Desistimiento de la Modificación Puntual nº 20, será aceptado por la Comisión cuando, tal y como ya se les anticipa, sea acordado por el Ayuntamiento Pleno correspondiente.

2.2.9.- NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

1º El Ayuntamiento remite, en fecha 19 de Diciembre de 2011 (R. de Salida nº 1.960), acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 30 de Noviembre de 2011, mediante el que se acuerda justificadamente Desistir de la Modificación Puntual nº 20 de las NN.SS., relativa a la “Regulación de los Usos Permitidos en Suelo Rústico”; ya que ésta, entre otros argumentos, necesitaría ser sometida al trámite de Evaluación Ambiental, lo cual retrasaría la Aprobación Definitiva de la misma.

2º Seguidamente, el Ayuntamiento remite, en fecha 10 de Enero de 2012 (R. de Salida nº 27) nueva Documentación Técnica únicamente con las Modificaciones Puntuales nºs 19 y 21; destacándose de cada una de ellas las justificaciones relativas a:

Modificación Puntual nº 19

- La regulación, puntual y excepcional, del aprovechamiento de los espacios “Bajo Cubierta” se aplicará únicamente a las parcelas de Suelo Urbano Consolidado situadas en las Calles Turrillo nº 2 y Mayor nº 48a; legalizando con ello las viviendas ubicadas en los edificios construidos en ambas parcelas, concretamente en el Bajo Cubierta de cada uno de los edificios al no estar vinculado dicho Bajo Cubierta a la planta inferior. En ambos casos, el Promotor de los dos edificios, cuyas viviendas ya están ocupadas por los compradores, ha sido “Promociones Solapar, S.L.”
- Para poder admitir la diferencia de Edificabilidad, al alza, de las parcelas ubicadas en las Calles Turrillo y Mayor, se plantea la “Transferencia de Edificabilidad” de otra parcela, igualmente ubicada sobre Suelo Urbano Consolidado y situada en la Calle Carros nº 24a de Argamasilla de Calatrava (Se advierte que se trata de Transferir Edificabilidad y no Aprovechamiento); para ello se pasa en esta última parcela de un fondo máximo edificable de 20,00 m a 16,00 m si se construye 1 planta; a 7,00 m si se construyen 2 plantas y a 4,25 m si se construyen 3 plantas.
- En cuanto a las características más significativas de las tres parcelas afectadas por la Modificación Puntual nº 19, son las siguientes:
 - c/ Turrillo nº 2 (Parcela receptora de Edificabilidad)
 - Referencia Catastral actual: 6327607VH0867S0001YQ
 - Superficie de Suelo: 371,00 m²
 - Uso del Suelo: Residencial
 - Tipología Edificatoria: Manzana Cerrada, MC
 - Normativa aplicable: Artículos 7 y 13 de las NN.SS.
 - Fondo Máximo edificable: 20,00 m desde la alineación a Calle
 - c/ Mayor nº 48a (Parcela receptora de Edificabilidad)

- Referencia Catastral actual: 6673232VH0867S0001MQ
 - Superficie de Suelo: 401,00 m²
 - Uso del Suelo: Residencial
 - Tipología Edificatoria: Manzana Cerrada, MC
 - Normativa aplicable: Artículos 7 y 13 de las NN.SS.
 - Fondo Máximo edificable: 20,00 m desde la alineación a Calle
- c/ Carros nº 24a (Parcela cedente de Edificabilidad)
 - Referencia Catastral actual: 6475125VH0867N0001OH
 - Superficie de Suelo: 321,00 m²
 - Uso del Suelo: Residencial
 - Tipología Edificatoria: Manzana Cerrada, MC
 - Normativa aplicable: Artículos 7 y 13 de las NN.SS.
 - Fondo Máximo edificable: 20,00 m desde la alineación a Calle, pasando mediante la Modificación Puntual a ser de 16,00 m en Planta Baja, de 7,00 m en Planta Primera y de 4,25 m en Planta Segunda, siempre que se construyan 1, 2 ó 3 plantas respectivamente.
- En cuanto a las Edificabilidades Netas con las que quedarán las tres parcelas afectadas por la Modificación Puntual nº 19, éstas serán las siguientes:
- c/ Turrillo nº 2 (Receptora de Edificabilidad Neta)
 - Superficie de Parcela: 371,00 m²s
 - Superficie Construida total sobre rasante: 1.041,70 m²c
 - Edificabilidad en el Bajo Cubierta: 226,35 m²c, a compensar con la Edificabilidad de la parcela de c/ Carros nº 24a
- c/ Mayor nº 48a (Receptora de Edificabilidad Neta)
 - Superficie de Parcela: 401,00 m²s
 - Superficie Construida total sobre rasante: 1.200,91 m²c
 - Edificabilidad en el Bajo Cubierta: 257,06 m²c, a compensar con la Edificabilidad de la parcela de c/ Carros nº 24a
- c/ Carros nº 24a (Cedente de Edificabilidad Neta)
 - Superficie de Parcela: 321,00 m²s
 - Superficie Construida total sobre rasante, con un fondo máximo edificable de 20 m: 659,82 m²c

- Superficie Construida total sobre rasante, con unos fondos máximos edificables de 16,00 m, 7,00 m y 4,25 m, según se construya 1, 2 ó 3 plantas respectivamente: 176,41 m²c
 - Superficie Construida Cedida: 483,41 m²c
- Por todo ello, resulta un reparto de Edificabilidades Cedida y Recibida de:
- c/ Turrillo nº 2 226,35 m²c
 - c/ Mayor nº 48a 257,06 m²c
 - Edificabilidad total Recibida.... 483,41 m²c
 - c/ Carros nº 24a 483,41 m²c
 - Edificabilidad total Cedida..... 483,41 m²c

Con el aporte de los 483,41 m²c, y en aplicación de todos los Parámetros Urbanísticos que establecen las NN.SS. en sus Artículos 7 y 13, a excepción del fondo máximo edificable para el Suelo de la Calle Carros nº 24a, establecidos en 16,00 m, 7,00 m y 4,25 m, se consigue el equilibrio de Edificabilidades que persigue la Modificación Puntual, mediante la modulación de los fondos máximos edificables que se cita.

Por todo ello, los nuevos Parámetros Urbanísticos aplicables para el Suelo Cedente de Edificabilidad, quedarían recogidos, excepcionalmente, en el Artículo 7 de las NN.SS. de la siguiente forma:

“Con carácter excepcional y puntual para la parcela situada en la Calle Carros nº 24a se ha modulado el fondo máximo edificable en función de las alturas máximas que se construyan. De forma que, si se construyen 3 plantas, el fondo máximo será de 4,25 m; si se construyen 2 plantas, el fondo máximo será de 7,00 m y si se construye 1 planta, el fondo máximo será de 16 m”; es decir:

Parcela Cedente Estado Modificada			
c/ Carros nº 24a			
Nº de Plantas de la Edificación	1 Planta	2 Plantas	3 Plantas
Sup. Const. P. Baja	176,41 m ² c	88,21 m ² c	58,80 m ² c
Sup. Const. P. 1ª	0,00 m ² c	88,21 m ² c	58,80 m ² c
Sup. Const. P. 2ª	0,00 m ² c	0,00 m ² c	58,80 m ² c
Edificabilidad	176,41 m ² c	176,41 m ² c	176,41 m ² c
Fondo Máximo Edificable	16,00 m	7,00 m	4,25 m

Por lo demás, no se altera ni modifica ningún Parámetro Urbanístico del Artículo 7, a) de las NN.SS. (Manzana Cerrada); planteándose para ello la creación de un nuevo Artículo 7 Modificado en cuyo nuevo apartado queda recogida la excepcionalidad que en cuanto a

fondos máximos edificables para la Parcela ubicada en la c/ Carros nº 24a determina la presente Modificación Puntual Nº 19 de las NN.SS.

Con la mencionada excepcionalidad, se legalizan las Viviendas ubicadas en los Bajo Cubiertas de los Edificios realzados en las Calles Turrillo nº 2 y Mayor nº 48a, al no estar estos vinculados a las plantas inferiores de ambos inmuebles.

En cuanto al Artículo 13 de las NN.SS., se añade un nuevo apartado en el que se recoge la excepcionalidad de los Bajo Cubierta no vinculados a las plantas inferiores, de forma que:

“Con carácter excepcional y puntual para las parcelas de la c/ Turrillo nº 2 y de la c/ Mayor nº 48a, se regula el Uso del Bajo Cubierta para Viviendas, eliminando el concepto de ático (dúplex), y por lo tanto permitiendo en ambas parcelas que las Viviendas de los Bajo Cubierta no necesiten estar vinculadas a la planta inferior”

Modificación Puntual nº 21

- Se elimina el Vial, proyectado en NN.SS. pero no ejecutado, que uniría la Calle Federico García Lorca con la Plaza Santos Mártires. En la embocadura del Vial hacia la Plaza existen dos Viviendas construidas.
- La superficie del Vial a suprimir asciende aproximadamente a 478,53 m², estando prevista una anchura de 8,00 m con un recorrido aproximado de unos 60,00 m de longitud media.
- Lo que se pretende en definitiva es la Recalificación del Suelo destinado a Vial pasando a Suelo con destino Residencial.
- La eliminación del Vial no provoca un aumento de Edificabilidad, como se desprende de los siguientes cuadros comparativos:

Edificabilidad Computable <u>con</u> la apertura del Vial			
Parcelación resultante con la apertura del Vial	Superficie Ocupación Máxima	Nº Máximo de Plantas	Edificabilidad Neta
Parcela 1	457,20 m ² s	2	914,40 m ² c
Parcela 2	393,49 m ² s	2	786,98 m ² c
Edificabilidad Total.....			1.701,38 m ² c

Edificabilidad Computable <u>sin</u> la apertura del Vial			
Parcelación resultante sin la apertura del Vial	Superficie Ocupación Máxima	Nº Máximo de Plantas	Edificabilidad Neta
Parcela 1, con frente a c/ Federico García Lorca	160,56 m ² s	2	321,12 m ² c
Parcela 2, con frente a Plaza Santos Mártires	160,20 m ² s	3	480,60 m ² c
Edificabilidad Total.....			801,72 m ² c

En ambos casos, las Edificabilidades Netas son el resultado de considerar un fondo máximo edificable de 20,00 m desde la alineación oficial, en aplicación de los Parámetros Urbanísticos que establece la Normativa de las NN.SS. para el Suelo Recalificado, así como de las Alturas Máximas permitidas, según establece el Anexo de las NN.SS (Callejero).

Por todo ello, la eliminación del Vial lo que realmente provoca es la minoración de Edificabilidad Residencial, por lo que no procedería realizar ningún tipo de las Cesiones complementarias que contempla el TRLOTAU.

La minoración de Edificabilidad Neta Residencial sería la siguiente:

- Edificabilidad computable con la apertura del Vial 1.701,38 m²c
 - Edificabilidad computable sin la apertura del Vial 801,72 m²c
 - Diferencia de Edificabilidad Neta (Minoración)..... 899,66 m²c
- Al reducirse la Edificabilidad Residencial es evidente que también se reduce la Densidad Residencial.

2.2.10.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto, salvo la relativa a tener que justificar lo que establece el Artículo 70,3 de la Ley 17/1995, Reguladora de las Bases de Régimen Local, sobre todo en cuanto al Suelo de la C/ Carros nº 24a (MP nº 19, NN.SS.) y al Suelo que se libera de tener destino Vial Público (MP nº 21, NN.SS.); ya que en ambos casos desconocemos la identidad de los propietarios correspondientes.

2.2.11.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Modificación Puntual nº 19

- Admitir que el exceso de Edificabilidad Neta Residencial de los Edificios ubicados en la C/ Mayor nº 48a y en la C/ Turrillo nº 2 sea compensado con la reducción de la Edificabilidad Neta Residencial que podría materializarse, en un futuro, en el Suelo sobre el que se ubica la vivienda situada en la C/ Carros nº 24a, implicaría que a la Modificación nº 19 no le fuera exigible contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las Dotaciones Públicas previstas; al igual que al tratarse de un municipio de menos de 10.000 habitantes de derecho, y estando ubicado el Suelo Cedente de Edificabilidad sobre Suelo Urbano Consolidado (C/ Carros nº 24a), lo que realmente sucede es que mediante la Modificación Puntual se reduce el aprovechamiento preexistente, pasando de 659,82 m²c a 176,41 m²c, no requiriendo igualmente ningún tipo de Cesión complementaria en cuando a los Sistemas Locales que le serían exigibles en aplicación del cruce de los Artículos 45 y 69 del TRLOTAU.

La admisión a la que se hace referencia estaría respaldada además por el hecho de considerar que todo el Suelo afectado está localizado sobre Suelo Urbano Consolidado

bajo la misma Ordenanza Urbanística, lo que garantizaría además que en un futuro dicho Suelo estuviera igualmente localizado en la misma Zona de Ordenación Urbanística del futuro Plan de Ordenación Municipal, al día de hoy en fase de reestudio en cuanto a la Aprobación Inicial de la que fue objeto por parte del Ayuntamiento.

Es por este motivo, y de cara al futuro Plan de Ordenación Municipal, por lo que se considera que la reducción de Edificabilidad Neta de la que va a ser objeto el Suelo que ocupa la actual Vivienda existente en la C/ Carros nº 24a podría quedar recogida, de forma patente al objeto de quedar garantizada, mediante la correspondiente Inscripción en el Registro de la Propiedad del que dependa la localidad de Argamasilla de Calatrava; Inscripción que deberá realizarse, a ser posible, conforme a lo que establece el Real Decreto 1093/1997 (B.O.E. nº 175, de 23 de Julio de 1997), por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, así como con lo que a su vez establece el Artículo 51, 1, h) del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado, Artículo modificado por la Ley 8/2011 (B.O.E. nº 161, de 7 de Julio de 2011) de Medidas de Apoyo a los Deudores Hipotecarios, de Control del Gasto Público, etc.

Si la Inscripción Registral a la que se hace referencia no fuera posible, deberá justificarse documentalmente por el Ayuntamiento en base a lo que al respecto indique el Registro de la Propiedad correspondiente; procediendo entonces que sea el Ayuntamiento, mediante acuerdo Plenario, el que se dé por enterado y ratifique la Reducción de Edificabilidad que, en los términos que recoge el Documento Técnico, sobre el Suelo de la c/ Carros nº 24a, ya que esta condición no fue considerada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22 de Diciembre de 2010 mediante la que se acordó, entre otras, la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual nº 19.

- Al margen de lo anterior, y puesto que las alturas de la C/ Carros nº 24a, al objeto de poder materializar en un futuro los 176,41 m²c de Edificabilidad Neta Máxima con la que finalmente queda, está modulada en función de número máximo de alturas y fondo máximo edificable, se deberá añadir al Artículo 13 de las NN.SS. el nuevo Parámetro Urbanístico relativo al número mínimo de alturas de edificación, al objeto de que tenga cabida la modulación de alturas a que se hace referencia.

Modificación Puntual nº 21

Sin Observaciones Técnicas que realizar al respecto, ya que con la eliminación del Vial se comprueba que se reduce la Edificabilidad Neta Residencial sobre la manzana afectada.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

Atendiendo a cada una de las Modificaciones Puntuales que inicialmente tramitó el Ayuntamiento de Argamasilla de Calatrava, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

1º APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual nº 19 de las NN.SS. de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en los apartados del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente (Artículo 70,3 de la L.B.R.L., e Inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente de la limitación de Edificabilidad Neta Residencial Máxima del Suelo de la C/ Carros nº 24a).

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cuatro (4) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

2º DARNOS POR ENTERADOS del Desistimiento de la Modificación Puntual nº 20 de las NN.SS., según acuerdo de Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 30 de Noviembre de 2011, y por los motivos que expresamente se recogen en el mencionado acuerdo Plenario.

3º APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual nº 21 de las NN.SS. de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., relativo a “Consideraciones Administrativas” (Artículo 70,3 de la L.B.R.L.).

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo

aportarse también cuatro (4) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

4º Continuar manteniendo: “SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 22 de las NN.SS. de referencia” hasta tanto se complete el Expediente Administrativo y se subsane el Documento Técnico de la misma, según se acordó en la C.P.O.T. y U. de sesión 20 de Octubre de 2011.

Tanto en el momento de la exposición del presente expediente por parte de la Ponencia Técnica de la Comisión, como en el momento de adoptar el presente acuerdo, se ausenta de la Sala de Reuniones de la Comisión D. José Javier Ramírez de Arellano Rayo, por tratarse del Arquitecto Redactor del Documento Técnico siendo además Vocal en la C.P.O.T. y U. en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

2.3 - PUERTO LÁPICE - Modificación Puntual nº 5 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 4 de Febrero de 2.011, R.U. de Entrada nº 199.745.
- **Autor Documento Urbanístico:** A+U Arquitectos; A. Rafael Elvira Gutiérrez y José María Jiménez Robles; Arquitectos.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo 2010 el Informado en CPOT y U de 20 de Octubre de 2011 y Diciembre 2011 el remitido por el Ayuntamiento el 13 de Diciembre de 2011.
- **Población:** 1.016 Habitantes (I.N.E. 1-1-2011)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 10 de Mayo de 2.001, D.O.C.M. de 08 de Junio de 2.001.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Puerto Lápice.

- **Trámite anterior:** La Modificación Puntual de referencia fue tramitada anteriormente en CPI de sesión 4 de Marzo de 2011 y en CPOT y U de sesión 20 de Octubre de 2011.

2.3.2.- OBJETO:

Recalificar dos parcelas de Suelo Urbano Consolidado ubicadas en la Calle Barranquillos nº 4 y 6, pasando de Suelo Dotacional a Suelo Residencial; dicho Suelo Dotacional está incluido en el Sistema General Deportivo de Piscinas Municipales.

El Suelo afectado está ubicado sobre Suelo Urbano Consolidado, ascendiendo en su totalidad a 961 m², de los que 469 m² corresponden a la c/ Barranquillos nº 4 y 492 m² al nº 6 de la misma.

Las Referencias Catastrales del Suelo Recalificado son las siguientes:

- c/ Barranquillos nº 4: 8937601VJ5583N0001XI
- c/ Barranquillos nº 6: 8937609VJ5583N0001WI

Sobre el nº 4 existe actualmente una Nave Industrial y sobre el nº 6 no existe ninguna construcción, tratándose de un solar sin edificar.

2.3.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U., y fue tramitado anteriormente en la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de sesión 4 de Marzo de 2011 y en CPOT y U de sesión 20 de Octubre de 2011.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 141, de 23 de Julio de 2.010.
- Publicación Diario “Lanza”, de 14 de Julio de 2.010.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes:

- Camuñas
- Herencia
- Daimiel
- Las Labores
- Villarta de San Juan
- Manzanares
- Arenas de San Juan

- Consideraciones Interadministrativas indicadas por la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa de sesión de 4 de Marzo de 2011:

Examinado el Expediente de referencia por los miembros que, convocados al efecto, asisten a la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa, se emiten las siguientes Consideraciones a modo de “Informe Único de Concertación”:

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda: Servicio de Industria y Energía (D. José Diego Caballero Klink):

No se emiten consideraciones.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente: Servicio de Evaluación Ambiental (D. Félix Gómez Valbuena):

Tratándose de suelo urbano consolidado, el cambio de uso en dos parcelas ubicadas en la c/ Barranquillos (dotacional a residencial) no está sujeto al trámite de evaluación ambiental.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura: Servicio de Patrimonio Cultural (D. Cándido Barba Ruedas):

Resulta necesario Informe Patrimonio.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social (D. Antonio Francisco González González):

No se manifiesta.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente: Servicio de Medio Natural (D. Juan Ramón Pérez de Hoyo):

Estamos en Suelo Urbano Consolidado, por lo que no resulta necesario.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Educación, Ciencia y Cultura: Equipamiento Educativo y Deportivo (D. Emilio José Aguirre Ruez):

Ratificar informe emitido el 24 de Febrero de 2011.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda: Servicio de Carreteras de Titularidad Autonómica (D. Pedro J. Castro Álvarez):

No se manifiesta.

- Vocal representante de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda: Agencia del Agua (D. Santiago Montes Romero):

Se encuentra incluido en el abastecimiento a la Llanura Manchega que está ejecutando la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Tiene una EDAR que explota el Ayuntamiento.

- Vocal representante de la Administración General del Estado: Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real (D. Andrés Mingorance Samos):

No se manifiesta.

- Vocal representante de la Administración General del Estado: Confederación Hidrográfica del Guadiana:

No asiste, excusa su asistencia.

- Vocal representante de la Administración General del Estado: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir:

No citado por no afectar a esta Confederación.

- Vocal representante de la Federación de Municipios (D. Javier Nieto Montero):

Falta información al respecto para emitir informe.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:
 - Únicamente se aporta el Informe de la Agencia del Agua, debiendo presentarse además los siguientes:
 - Informe de los Servicios Periféricos competentes en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad)
 - Informe de, al menos, una Entidad competente en materia de Bienestar Social, igualmente en cuanto a la Ley de Accesibilidad.
 - El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOT y U
- Informes Sectoriales (Considerados en CPOT y U de sesión 20 de Octubre de 2011):

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
----------------------	----	----	----------------------------

Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		La Modificación afecta a la Zona de Policía del Arroyo de Valdehierro; aunque no incide ni afecta en la garantía para el Suministro de agua ni en la generación de aguas residuales/Resulta necesario nuevo Informe respecto de la afección de la Modificación hacia el Arroyo de Valdehierro.
Dirección General del Agua	X		La localidad de Puerto Lápice cuenta con un Sistema de Abastecimiento 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		X	No Resulta necesario
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No Resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No Resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No Resulta necesario
Patrimonio: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No Resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Accesibilidad		X	Deberá solicitarse necesariamente
Entidad Competente en Materia de Accesibilidad (O.T.A.: Oficina Técnica de Accesibilidad)		X	Solicitado y no emitido o, al menos, no aportado por el Ayuntamiento
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes	X		Informe Favorable

Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él. No obstante el Ayuntamiento, mediante Informe de Arquitecto Técnico Municipal, acredita no verse afectada ninguna Vía Pecuaria
--	--	---	--

Compañía Suministro Eléctrico		X	No Resulta necesario
Compañía Suministro Gas		X	No resulta necesario
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	No Resulta necesario
Compañía Telefónica		X	No Resulta necesario
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

3º Aprobación Inicial: Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de Diciembre de 2010.

2.3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación inicial de la Modificación propuesta se basaba fundamentalmente en considerar que es un error material del P.O.M. haber considerado a las dos parcelas Recalificadas como Dotacionales y no Residenciales, únicamente por ser contiguas a las Piscinas Municipales.

El error al que hace alusión el Ayuntamiento se vería avalado además por el hecho de considerar que:

- En las NN.SS. a las que vino a sustituir el P.O.M. Vigente actualmente en la localidad, el Suelo afectado por la presente Modificación Puntual estaba Calificado como Residencial sobre Suelo Urbano Consolidado.
- Dicho Suelo nunca ha sido de Propiedad Municipal, ni se ha contemplado nunca su inclusión en la Dotación Deportiva ya existente (Piscina Municipal); sobre todo porque en el solar de la c/ Barranquillos nº 4 existía y existe al día de hoy una Nave Industrial.

2.3.5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

Actualmente el Suelo Recalificado aparece reflejado en el P.O.M. con Uso Dotacional, pasando a tener mediante la Modificación Puntual, Uso Residencial, siéndole aplicable la Ordenanza O2: Ampliación del Casco del Plan.

Por lo demás, continuarán siendo aplicable las Normas Urbanísticas Generales y Particulares del Plan de Ordenación Municipal.

2.3.6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS (Indicadas en CPOT y U de 20 de Octubre de 2011):

La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- Informe de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario; independientemente de que el Ayuntamiento, mediante Informe del Arquitecto Técnico Municipal, indique que comprobada la Carta Arqueológica del P.O.M. de Puerto Lápice la compatibilidad de la Modificación resulta Favorable por no afectar a ningún Bien Protegido.
- Informes de los Servicios Periféricos competentes en materia de Bienestar Social, así como de al menos una Entidad competente en dicha materia; Informes relativos a Accesibilidad Urbanística, y en concreto respecto del cumplimiento de la Orden del Ministerio de Vivienda: VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el Documento Técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los Espacios Públicos Urbanizados, en vigor desde el 12 de Marzo de 2010 en las áreas de Nueva Urbanización; Orden que únicamente no será de aplicación obligatoria a los Espacios Públicos Urbanizados Nuevos, cuyos Planes y Proyectos sean Aprobados Definitivamente durante el transcurso de los seis primeros meses posteriores a su entrada en vigor (B.O.E. nº 61 del 11 de Marzo de 2010), excepción no aplicable al presente P.A.U.
- Nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana mediante el que se descarte la afección de la Modificación Puntual a la Zona de Policía del Arroyo de Valdehierro; afección que según el Ayuntamiento no existe, tratándose por tanto de un error, según manifestación verbal del mismo en la reunión mantenida entre éste y el Servicio Técnico del Servicio de Planeamiento celebrada el 27 de Junio de 2011 en las dependencias de los Servicios Periféricos de Fomento.

2.3.7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS (Indicadas en CPOT y U de 20 de Octubre de 2011):

El Documento Técnico deberá corregirse según se indica en las siguientes Observaciones:

- La posibilidad de asumir que la Modificación Puntual pretende corregir un supuesto error, únicamente procedería, en principio y dado el tiempo transcurrido desde la Aprobación Definitiva del P.O.M. de Puerto Lápice, en base a justificar el estado de Consolidación Edificatoria Residencial que presentaba en el año 2001 el Suelo afectado por la Innovación. En caso contrario, el fundamento de esta Modificación Puntual deberá ser la de una “Recalificación de Suelo”.
- Del apartado nº 1.3 (Fines y Objetivos) del Documento Técnico, deberá eliminarse el término “Clasificación” de las parcelas.

- Necesariamente deberá hacerse referencia al aumento de Edificabilidad Global Residencial, al menos a nivel de manzana, ya que en el P.O.M. no existen Zonas de Ordenación Urbanística.
- Igualmente, deberá indicarse, según sea el caso, el aumento de Densidad Residencial o Poblacional; debiendo justificar por tanto la suficiencia o no de Sistemas Generales de Zonas Verdes exigibles por dicho aumento en el P.O.M. que se Modifica.
- Deberán indicar si el Suelo Dotacional Recalificado a Residencial es Sistema General o Local.
- En cualquier caso, deberán hacer referencia y justificar lo que determina el Artículo 39,2 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., en relación a su vez con el Artículo 45 del mismo Texto Refundido.
- La Modificación Puntual deberá ajustarse totalmente además, a lo que establece la Norma Técnica de Planeamiento, relativa a la homogeneización del Contenido y Documentación de los Planes (D.O.C.M. nº 129, de 7 de Julio de 2010)
- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- El Documento Técnico deberá recoger expresamente, y justificar en todos los casos, lo que establece el Artículo 70,3 de la Ley 17/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, ya que se plantea una Modificación del Uso del Suelo no establecido en el Planeamiento General vigente al día de hoy en la localidad.

2.3.8.- ACUERDO CPOT y U DE SESIÓN DE 20 DE OCTUBRE DE 2011:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia hasta tanto se complete el Expediente Administrativo y se subsane el Documento Técnico de la misma, según se indica en los apartados 6 y 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T y U., relativas respectivamente a Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas.

2.3.9.- NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

El Ayuntamiento de Puerto Lápice remite, en fecha 13 de Diciembre de 2011 (R.U. de Entrada nº 2.188.021), la siguiente Documentación:

1º Nueva Documentación Administrativa

- Informe Favorable de los Servicios Periféricos de Educación, Cultura y Deportes (Sección de Patrimonio Histórico) al no existir afección alguna a elementos de naturaleza arqueológica, arquitectónica o etnológica.
- Escritos del Ayuntamiento de Puerto Lápice, de fecha 2 de Diciembre de 2010, solicitando de la entonces Delegación Provincial de Bienestar Social el Informe Sectorial correspondiente en materia de Accesibilidad, así como el de fecha 10 de Noviembre de 2011, reiterando la emisión de Informe solicitado el 2 de Diciembre de 2010.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 25 de Enero de 2011 (ya considerado en CPOT y U de 20 de Octubre de 2011), donde se concluye que no se encuentran elementos que impidan el trámite normal de la Modificación Puntual nº 5 del P.O.M., todo ello incluso considerando que dicha Confederación ha constatado que la Modificación Puntual afecta a la Zona de Policía del Arroyo de Valdehierro.

No obstante, y respecto de la afección que represente el Arroyo de Valdehierro, hay que reseñar lo que en este sentido recoge el nuevo Documento Técnico, versión Diciembre 2011, en la página nº 5 del mismo, cuyo literal es el siguiente:

“Las dos parcelas (Recalificadas) se encuentran a una distancia de 60 m del cauce del arroyo, distancia suficiente para que la afección sea mínima. En este sentido, conviene destacar que en la tramitación del PAU de la Unidad de Actuación UA-3a, colindante con el Arroyo de Valdehierro, se realizó por parte de los promotores del PAU, un estudio Hidrológico y de Inundabilidad del Arroyo, dando como resultado la suficiencia del cauce actual del Arroyo”.

- También se aporta, al objeto de justificar lo que establece el Artículo 70,3 de la Ley 17/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, Información Registral expedida por el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan, respecto de la Titularidad Registral del Suelo afectado por la Recalificación de Suelo que plantea la Modificación Puntual.

2º Nuevo Documento Técnico (Versión Diciembre 2011), mediante el que se puede comprobar que se han corregido, subsanado e incluido las Observaciones Técnicas indicadas en el acuerdo de la CPOT y U de 20 de Octubre de 2011; debiendo destacarse las justificaciones relativas a:

- La Recalificación de Suelo supone un incremento de Edificabilidad Residencial de $1.537,60 \text{ m}^2\text{c}$ ($961,00 \text{ m}^2\text{s} \times 0,8 \times 2$), lo que a razón de 3 hab/100 m^2c , supone un incremento poblacional de 47 nuevos habitantes.
- Calculando los habitantes futuros, procedentes del desarrollo de las Unidades de Actuación Residenciales del P.O.M. que al día de hoy están sin desarrollar, más las ya Urbanizadas (UA-3a, UA-4a y UA-5a) se obtiene un total de 882 nuevos habitantes, que sumador a los 1.022 habitantes que cita el I.N.E. a 1-1-2010, arroja un total de 1.904 habitantes (menor de 2.000 habitantes a efectos de exigibilidad de nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres, y descontando los habitantes que arrojaría el desarrollo del Sector Urbanizable

Residencial S-09, denominado “Las Ventas”, cuyas 155 nuevas viviendas y 268 nuevos habitantes ya consideran dentro de su ámbito de actuación los Sistemas Generales de Espacios Libres correspondientes); no resultando exigibles por tanto Sistemas Generales complementarios.

- Las Dotaciones Deportivas actualmente existentes en Puerto Lápice son suficientes en función de la población actual; considerándose además que el Suelo Dotacional Público aumentará tanto con el desarrollo de las Unidades de Actuación delimitadas en el P.O.M., como del Sector Urbanizable Residencial S-09 “Las Ventas”; estimándose por tanto que la Recalificación de Suelo no altera la proporción y calidad de las Dotaciones previstas en el P.O.M., no siendo necesario establecer ninguna medida compensatoria por el cambio de Uso, considerándose además el escaso aumento de Aprovechamiento que produce la Modificación.
- La innecesariedad de medidas compensatorias estaría respaldada además por el Informe Favorable emitido por la entonces Delegación de Educación, Cultura y Deportes, de fecha 20 de Julio de 2011.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados, igualmente en Texto y Planos, con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cuatro (4) copias en CD-ROM, formato PDF.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3.1 - FUENTE EL FRESNO - Proposición Jurídico Económica, presentada por la mercantil “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.”, adjudicataria del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación U.A.-4 “Eras Arriba II” del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autores Documento Urbanístico: Eusebio García Coronado y José Luis Alía Miranda. Arquitectos

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Enero de 2008.

3.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** P.O.M., C.P.U. de 27-02-2003, D.O.C.M. de 26-12-2003 y 12-06-2006.
- **Población:** 3.540 habitantes (INE 1-1-2008)
- **Objeto:** Desarrollo de la U.A.-4, “Eras Arriba II”, según está delimitada y definida en el P.O.M.
- **Superficie:** 9.008,50 m², según el P.O.M. y 8.693,16 m², según medición real del ámbito de la U.A.-4.
- **Situación:** Al Noreste de la población, junto a la travesía de población de la Carretera Nacional N-401.
- **Sistema de ejecución anterior:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador inicial: “Ruedas Torralba, S.L.”)
- **Trámite Administrativo anterior:** El P.A.U. de referencia fue Informado anteriormente de forma Preceptiva en C.P.O.T. y U. de sesión 29 de Abril de 2009.
- **Sistema de ejecución final:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador final: Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.)

3.1.2.- TRÁMITE:

El expediente se remitió inicialmente para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.; siendo Informado en C.P.O.T. y U. de 29 de Abril de 2009.

- **Publicación D.O.C.M.:** nº 41, de 22 de Febrero de 2008.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 16 de Febrero de 2008.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin Alternativas Técnicas en competencia y con Alegaciones presentadas dentro y fuera del período de Exposición Pública.
- **Fecha de Certificación:** 26 de Marzo de 2008.
- **Acto de Apertura de plicas:** 8 de Abril de 2008.
- **Resultado del Acto:** Alternativa Técnica única presentada por “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.” y dos plicas presentadas, una por parte de “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.”; resultando elegida de forma condicionada la Propuesta Jurídico-Económica formulada por “Ruedas Torralba, S.L.”, la cual deberá desarrollar la única Alternativa Técnica presentada por “Promociones Redondo Domínguez, S.L.”, todo ello según se desprende del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 22 de Diciembre de 2008.

- **Aprobación definitiva y Adjudicación del P.A.U. Informado en C.P.O.T. y U. de 29 de Abril de 2009:** Mediante acuerdo Plenario del Ayuntamiento de sesión Extraordinaria de 3 de Marzo de 2011; según el cual:

1º Aceptó la renuncia voluntaria de la mercantil “Ruedas Torralba, S.L.”, solicitada en fecha 28 de Diciembre de 2010.

2º Aprobó Definitivamente el P.A.U. de la U.A.-4, Eras Arriba, de acuerdo con la Alternativa Técnica presentada por “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.”.

3º Adjudicó Definitivamente (condicionada dicha Adjudicación a la aceptación por el adjudicatario de los términos del Convenio Urbanístico obrante en el expediente) la ejecución del P.A.U. de la citada Unidad de Actuación a la mercantil “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.”.

4º Solicitó en Registro e Inscripción del P.A.U. de referencia, ya Aprobado y Adjudicado.

5º Publicó la Aprobación y Adjudicación del P.A.U. en D.O.C.M. nº 60, de 28 de Marzo de 2011.

- **Recurso de Reposición:** A raíz del Recurso de Reposición presentado por “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.”, y según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 30 de Septiembre de 2011, se “Resuelve el Recurso de Reposición interpuesto contra la Adjudicación Definitiva, por acuerdo plenario de 3 de Marzo de 2011 de la Ejecución del P.A.U. de la U.A.-4, Eras Arriba”; Resolución que motiva el que el Ayuntamiento solicite nuevo Informe Preceptivo, pero únicamente de la Proposición Jurídico Económica presentada por ““Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.” en su momento.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante considerada en C.P.O.T. y U. de 29 de Abril de 2009)

- Publicaciones efectuadas.
- Certificaciones Municipales.
- Informes Técnicos y Jurídicos.
- Aviso a Titulares de Derechos afectados por el desarrollo del P.A.U.
- Informes Sectoriales (Considerados en C.P.O.T. y U. de 29 de Abril de 2009):

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Sin elementos que impidan el trámite normal del P.A.U.
Dirección General del Agua		X	Deberá solicitarse necesariamente

Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento (Travesía de la N-401)	X		Existe únicamente un Informe donde la Unidad de Carreteras del Mº Fomento requiere datos relacionados con la presentación del “Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos” de la N-401 a su paso por la localidad
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial	X		Informe Favorable, al no verse afectada de ninguna carretera de la Red Local
Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial Competente en Materia de Salud		X	No resulta necesario
Delegación Provincial Competente en Materia de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido, o al menos no aportado
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social (O.T.A. de COCEMFE Castilla La Mancha)	X		Informe con Observaciones
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No resulta necesario
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se desconoce su necesidad; siendo responsable el Ayuntamiento si finalmente resulta afectada alguna Vía Pecuaria no tenida en cuenta o no considerada por él

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA (Informada en C.P.O.T. y U. de 29 de Abril de 2009):

La constituye el Plan Especial de Reforma Interior mediante el que se desarrolla la Unidad de Actuación U.A.-4, y a través del que se asume la Zonificación establecida en el P.O.M. de Fuente el Fresno para dicha Unidad.

Aunque no exigible en el momento de elaborar el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U., el P.E.R.I. ya contempla la Reserva de Suelo donde se materializará el 30% del Aprovechamiento destinado a la construcción de Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección Pública que establece el Texto Refundido de la Ley del Suelo del Estado 8/2007. No obstante, aunque se asume una Cesión del 30% del Aprovechamiento, dicho porcentaje sería algo menor, puesto que considerando un Aprovechamiento Total de 5.132,12 m²c, el 30% de éste ascendería a 1.539,64 m²c cuando realmente se establecen 1.438,04 m²c destinadas a V.P.O., por lo que realmente se trataría del 28% con ese destino Protegido.

Normativa Urbanística.

	POM	P.A.U.
Superficie Total	9.008,05 m ² s	8.693,16 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el Art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Máxima	0,85 m ² t/m ² s	0,59 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establecen	No se establecen
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	7.656,84 u.a.	5.132,12 u.a.
Aprovechamiento Tipo	0,85 m ² th/m ² s	0,59 m ² th/m ² s
Superficie Neta Residencial	No se establece	5.132,12 m ² s
Ordenanza	Ordenanza 10.2 del P.O.M. “Zona Transición de Casco”	Ordenanza 10.2 del P.O.M. “Zona Transición de Casco”
Parcela Mínima	150,00 m ² s	150,00 m ² s
Frente Mínimo	5,00 m	5,00 m
Retranqueos	Según alineación oficial	Según alineación oficial
Número de Plantas Máximo	2 (Baja + 1) + Bajo Cubierta	2 (Baja + 1) + Bajo Cubierta
Altura Máxima	7,00 m a cornisa 10,00 m a cumbrera	7,00 m a cornisa 10,00 m a cumbrera
Ocupación Máxima	Según fondo máximo edificable: 25 m en plantas baja y primera	Según fondo máximo edificable: 25 m en plantas baja y primera
Edificabilidad Neta Máxima	Según fondo, ocupación y nº de plantas	Según fondo, ocupación y nº de plantas (1,16 m ² t/m ² s)
Número Máximo de Viviendas; Densidad Max.	40 Viv.; 44 Viv./Ha	34 Viv.; 37,74 Viv./Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		8.593,16 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		5.132,12 m ² t
Dotacional	1.026,42 m ² s	1.026,42 m ² s
Zonas Verdes	869,31 m ² s	869,65 m ² s
Aparcamiento Público	38 Plazas	28 Plazas
Superficie neta		4.424,25 m ² s
Aprovechamiento		5.132,12 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (513,21 u.a.)	442,42 m ² s	No se establece puesto que está prevista su monetización
Instalaciones propias (1 C.T.)	0,00 m ² s	18,49 m ² s
Red viaria		2.354,35 m ² s

3.1.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN (Informado en C.P.O.T. y U. de 29 de Abril de 2009):

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado principalmente hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema separativo para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones y telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones y telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

El Proyecto consta de Memoria, Planos, mediciones, presupuesto, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud.

3.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO (Suscrito en el año 2011, entre el Ayuntamiento y la mercantil “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.”):

Consta de las siguientes estipulaciones:

1ª Principios rectores.

2ª Carácter jurídico-administrativo.

3ª Objetivos.

4ª Compromisos del Urbanizador:

Primero.- El urbanizador se obliga expresamente a soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, tanto interiores del ámbito como de las mejoras y nuevas redes para acometer a los servicios de infraestructuras existentes, a su riesgo y ventura y a ser compensado mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

Decimotercero.- El urbanizador se obliga a prestar garantía financiera o real por importe del siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización. En este sentido, el urbanizador ha constituido y depositado ante el Ayuntamiento de Fuente el Fresno un aval bancario por importe de VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDÓS EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (25.422,39 EUROS), correspondiente al citado siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización de la “U.A. 4-ERAS ARRIBA”, aval en el que se especifica claramente que podrá ser ejecutado a primer requerimiento por el Ayuntamiento de Fuente el Fresno en el momento en que por éste se declare en firme la resolución de la adjudicación o la incorrecta ejecución de las obras de urbanización. Una vez se haya recepcionado la urbanización por parte del Ayuntamiento, se procederá a la devolución del aval por éste.

Decimocuarto.- A prestar garantía por valor igual al de las retribuciones que conforme a la cuenta de liquidación provisional y a los plazos en ella fijados, vaya recibiendo el Agente Urbanizador de los propietarios. Si entre las retribuciones y el inicio efectivo de las obras mediase un tiempo superior a seis meses, la garantía citada deberá ser igual al valor de la retribución más el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio de las obras. Estas garantías consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos que se han adjudicado al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos en la Ley de Contratos del Sector Público, y se irán constituyendo, a excepción de la garantía del 7% antes citada, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

5ª Exención de compromisos.

6ª Plazos de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora:

Las obras de urbanización se iniciarán en el plazo de 12 meses desde que se tenga la plena disponibilidad de los terrenos.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización será de 13 meses desde el inicio de las mismas.

7ª Resolución del Programa.

8ª Disponibilidad de los terrenos.

9ª Supervisión de las obras.

10ª Obligaciones y derechos de los propietarios.

11ª Coste total de la actuación urbanizadora.

12ª Retribuciones al Urbanizador.

13ª Tiempo de las retribuciones.

14ª Pago anticipado.

15ª Memoria y cuenta detallada.

16ª Cargas en las parcelas sujetas a cuotas de urbanización.

17ª Cuotas finales.

18ª Prohibición de interdictos.

19ª Relaciones entre la Administración y el Agente Urbanizador.

20ª Relaciones entre los propietarios y el Agente Urbanizador.

21ª Indemnizaciones.

22ª Otras obras.

23ª Objeto de la reparcelación.

24ª Impuestos.

25ª Cesión.

26ª Renuncia a iniciar usos.

27ª Aprovechamiento atribuible a los propietarios.

A todos los efectos y de conformidad con el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación “U.A.4-ERAS ARRIBA”, el aprovechamiento atribuible a los propietarios o aprovechamiento susceptible de apropiación (A.S.A.), o la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tienen derecho los propietarios, es del 90% del aprovechamiento tipo de la Unidad de Actuación, resultante éste de la cesión al Ayuntamiento del 10% en concepto de las plusvalías generadas.

28ª Sumisión al TRLOTAU.

PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA (Suscrita en Marzo de 2008, entre los propietarios y la mercantil “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.”):

El P.A.U de la Unidad de Actuación “U.A.4-ERAS ARRIBA” se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1º Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Los terrenos comprendidos en el P.A.U. están formados por 4 parcelas y 4 propietarios.

Superficie parcela

Propietario 1: Fulgencio García Serrano y Alejandro García García de León.....2.921,80 m²

Propietario 2: Justino Vera Vera959,61 m²

Propietario 3: Promociones de Viviendas Redondo Domínguez S.L.....3.013,18 m²

Propietario 4: Promociones de Viviendas Redondo Domínguez S.L.....1.798,57 m²

El agente urbanizador es propietario del 55,35% de los terrenos del P.A.U.

No consta la existencia de relación entre el Agente Urbanizador y el resto de los propietarios.

2º Gastos de urbanización:

Movimiento de tierras7.332,07 €
Pavimentación.....69.647,81 €

Saneamiento.....	30.359,16 €
Red de distribución de agua.....	14.432,94 €
Señalización	4.448,48 €
Red de telefonía	26.954,68 €
Red eléctrica, Media Tensión y Alumbrado Público	62.815,66 €
Jardinería y Elementos del paisaje.....	1.180,28 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL.....217.811,08 €

13% Gastos Generales	28.315,44 €
6% Beneficios Industriales	13.068,66 €
SUMA.....	259.195,18 €

16% IVA41.471,23 €

TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA.....300.664,41 €

HONORARIOS PROFESIONALES DE TÉCNICOS
INTERVINIENTES EN LA PROMOCIÓN44.298,41 €

GASTOS DE PROMOCIÓN, INCLUIDOS ANUNCIOS
PUBLICACIONES, LICENCIAS, TASAS, NOTARÍA
Y REGISTRO: 6% / 300.666,41 €8.039,98 €

IMPREVISTOS: 2% / 300.666,41 €.....6.013,33 €

RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR: 10% / 300.666,41 €30.066,64 €

SUMA389.084,77 €

GASTOS FINANCIEROS: 4% / 389.084,77 €15.563,39 €

PRESUPUESTO GENERAL DE LA URBANIZACIÓN.....404.648,16 €

Asciende el presente presupuesto general de la urbanización a los figurados CUATROCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS (404.648,16 €)

3º Proporción de solares o cuotas de retribución:

Se fija la cantidad de 103,84 €/m² en el valor del suelo finalista que será adjudicado al agente urbanizador, en pago por la ejecución, según el coeficiente de participación de cada propietario a determinar en el proyecto de reparcelación.

3.1.6.- CONSIDERACIONES GENERALES (Indicadas en C.P.O.T. y U. de 29 de Abril de 2009 y pendientes de justificar al día de hoy):

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 P.A.U. 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.

3.1.6.1.- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión (Indicadas en C.P.O.T. y U. de 29 de Abril de 2009 y pendientes de justificar al día de hoy):

El Expediente Administrativo deberá completarse con:

- Informe de la Compañía Suministradora de Energía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de las nuevas demandas que conllevará el P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre la suficiencia de las Redes Locales en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía relativo al Visado-Resolución correspondiente (Control Arqueológico); si es que éste fuera necesario.
- Reiterar el Informe de la Delegación Provincial competente en materia de Bienestar Social (Ley de Accesibilidad).
- Informe Favorable de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real relativo a la afección que el desarrollo de la U.A.-4 “Eras Arriba II” representa respecto de la Travesía de la Carretera Nacional N-401.
- Informe de la Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (Artículo 16,1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua).

3.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica (Indicadas en C.P.O.T. y U. de 29 de Abril de 2009 y pendientes de justificar al día de hoy):

- Necesariamente tendrá que especificarse que el Aprovechamiento del Bajo Cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m; independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.
- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca computarán como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste, sea cual sea el Uso de las mencionadas parcelas.
- Deberá establecerse la regulación relativa a la conservación de las Obras de Urbanización del ámbito del Sector, de sus dotaciones públicas y de las infraestructuras y servicios

públicos que sirvan al mismo, todo ello de conformidad con lo que establece el Artículo 135 del T.R.L.O.T.A.U.

- Tanto las Plazas de Aparcamiento Privadas como Públicas serán para Viviendas de superficie superiores a 120 m²; por lo que las Plazas Públicas a ubicar en el Viario o en Zonas Anexas a éste, ascenderán a 38 Plazas y no a 28.
- Deberá aclararse si la Parcela Mínima será de 100 m² o de 150 m² ya que existen discrepancias entre el texto del P.E.R.I., concretamente entre la página 31 y el cuadro resumen de Ordenanzas que figura en la página 35 de éste.
- Puesto que el P.E.R.I. contempla 1.438,04 m² de Suelo con destino Viviendas acogidas en algún Régimen de Protección Pública (V.P.O.), se deberán establecer los correspondientes Coeficientes de Ponderación, puesto que el Aprovechamiento Tipo que cita el P.A.U. (0,59 m²t/m²s) será menor que la Edificabilidad Bruta, salvo que justificadamente se argumente lo contrario.

3.1.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización (Indicadas en C.P.O.T. y U. de 29 de Abril de 2009 y pendientes de justificar al día de hoy):

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, al de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos según se establece en el Artículo 101 (Documentación de los proyectos de urbanización) del Decreto 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.

3.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Proposición Jurídico Económica, suscrita en Marzo de 2008, entre los propietarios y la mercantil “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.” en Marzo de 2008:

- Se deberá especificar la relación entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de estos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador, según se establece en el Artículo 110 del T.R.L.O.T.A.U.
- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación y las indemnizaciones que procedan, en su caso, según se establece en el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo de la Proposición Jurídico Económica, suscrita en Marzo de 2008, entre los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito espacial de la U.A.-4 Eras Arriba, y la mercantil “Promociones de Viviendas Redondo Domínguez, S.L.” Observaciones que en cuanto a dicha Proposición se realizan en el apartado 6.4 de las Consideraciones Generales que figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOT y U.

Puesto que el Ayuntamiento ya ha Aprobado y Adjudicado el P.A.U. de la U.A.-4, Eras Arriba; se le advierte que el Registro e Inscripción correspondiente de dicho P.A.U. estará Condicionado a que justifique documentalmente todas las Observaciones que ya se le indicaron al Ayuntamiento en los apartados 4.1.6.1, 4.1.6.2 y 4.1.6.3 de las Consideraciones Generales que figuraban en el acuerdo adoptado al respecto en la C.P.O.T. y U. de 29 de Abril de 2009; así como a que se justifiquen las Observaciones que ahora se indican en el apartado 6.4 respecto de la Propuesta Jurídico Económica adjudicataria del desarrollo del P.A.U. de la U.A.-4 del P.O.M. de Fuente el Fresno.

4.- SUELO RÚSTICO

Expedientes sobre Otorgamiento de Calificación Urbanística en Suelo Rústico de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4.1 - VILLANUEVA DE LA FUENTE - Expediente 9/2011 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de TANATORIO, promovido por SERVIFUNER, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 17, parcela 110.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 18.808 m²
- **Superficie a construir:** 455,30 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.(2002)
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Ángel Rebollero Fernández. Arquitecto.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en esta Delegación Provincial con fecha 6 de Junio de 2011 solicitando calificación urbanística.

2. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 1 de Diciembre de 2010.
3. La Junta de Gobierno Local de sesión 11 de Mayo de 2011, informa favorablemente la solicitud y se acuerda remitir el expediente a la C.P.U. para que emita el informe de calificación.
4. Informe del Técnico Municipal de fecha 2 de Marzo de 2011, donde consta, que la parcela se encuentra en Suelo Rústico de Reserva, que la edificación se adapta a la I.T.P. y NN.SS. vigentes en Suelo Rústico (parcela superior mínima de 15.000 m² y ocupación del 2,40% < 10%), distancia del suelo urbano 200,00 m., art. 11, usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada, otros equipamientos colectivos (culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares) Así mismo consta que no existe riesgo de formación de núcleo de población.
5. En el acuerdo de la junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de sesión 20 de octubre de 2011, consta que es conveniente la calificación urbanística para los intereses generales del Municipio, al no existir una instalación similar.
6. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 2 de Mayo de 2011.
7. Transcurrido el trámite de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener el Informe Favorable de la Actividad por el Ayuntamiento de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 7.500 m² (50% de la parcela mínima de 15.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico, debiendo aportarse un plano de reforestación donde se detalle la zona a reforestar y las especies a implantar.

3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 del Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.
- 6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

La Calificación Urbanística que ahora Otorga la Comisión es sin perjuicio de la Viabilidad de la Actividad a desarrollar, ya que dicha Calificación Urbanística únicamente va dirigida a la concesión de la Licencia Urbanística del Acto Constructivo, estando ésta supeditada a la de la Actividad a desarrollar.

4.2 - SANTA CRUZ DE MUDELA - Expediente 25/2011 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la REHABILITACIÓN DE NAVE ALMACÉN PARA INDUSTRIA CERÁMICA, promovido por ASCLEPIADES FERNÁNDEZ, S.L., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 13, parcelas 36 y 10782 (Ref. Catast. 1078201VH6717N0001JJ)
- **Suelo:** No Urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 93.326 m²
- **Superficie a rehabilitar:** 276,57 m² (Ya existen construidos 5.825 m² destinados a industria cerámica)
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de rehabilitación. Matías Ibáñez Pérez. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**

La rehabilitación y unificación de tres naves almacén existentes desde los años 60, a realizar en las dependencias de la industria cerámica, propiedad de Asclepiades Fernández Gines y explotada en régimen de arrendamiento por Asclepiades Fernández, S.L., que desarrolla, en el polígono 13 parcela 36 del término municipal de Santa Cruz de Mudela en la provincia de Ciudad Real, tienen como finalidad el uso industrial de almacén de materiales y maquinaria que por su realización al aire libre, necesiten de un almacén para su guardia y custodia durante el período de inactividad y que dadas sus dimensiones y características, no puedan ser guardadas en las demás dependencias de la fábrica.

La nave ha perdido su techumbre por el escaso mantenimiento que ha recibido, pero conserva en buen estado el cerramiento exterior de bloques de hormigón que vamos a mantener.

Nuestra actuación consistirá en la ejecución de una nueva estructura metálica de pilares que realizaremos por la parte interior de los muros existentes, y totalmente independiente de estos.

La cubierta que será a dos aguas y estará acabada con placas de fibrocemento, sobre la estructura de correas conformadas con Z . que descansan sobre los pórticos.

En cuanto a la solera de la nave será de hormigón, con 15 cm de espesor y cuantías de 4,5 kg/m².

La industria cerámica existente consta de las siguientes superficies construidas:

- Uso Industrial	2.517 m ²
- Otros Usos	2.082 m ²
- Uso Almacén	<u>1.226 m²</u>
Total.....	5.825 m ²

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación con fecha 6 de Septiembre de 2011.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fechas 10 de Junio y 26 de Octubre de 2011.
3. Informe del Técnico Municipal, de fecha 11 de Noviembre de 2011, donde consta, entre otras consideraciones:

a) La inexistencia de riesgo de formación de Núcleo de Población:

Dadas este tipo de edificaciones y la separación entre ellas, se puede decir que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población.

b) Existe conformidad de la solicitud con la Ordenación Urbanística vigente, aplicable al acto edificatorio o uso de suelo, como son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, Reglamento de Suelo Rústico e Instrucción Técnica de Planeamiento.

c) Dado que es rehabilitación de una nave existente y de una industria en activo de Santa Cruz de Mudela, sería conveniente la concesión de la Calificación Urbanística, con miras a la mejora progresiva de los intereses generales del Municipio.

4. Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, de fecha 15 de Diciembre de 2011, donde consta, entre otras consideraciones:

PRIMERO. Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para la REHABILITACIÓN DE NAVE-ALMACÉN en la parcela 36 del polígono 13 y la parcela 10782 (ref catastral 1078201VH6717N0001JJ) calificadas como suelo rústico de reserva atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y la inexistencia de riesgo de formación de un núcleo de población en dicho territorio, tal y como se demuestra en la documentación adjunta. Estimando que la mejor ubicación para el mismo es en suelo rústico ya que las naves rehabilitadas sirven de almacén de materiales como apoyo a la actividad principal de la Industria Cerámica Asclepiades Fernández, S.L., que a su vez cuenta con Autorización Ambiental Integrada (AAI-CR-024)

SEGUNDO. Remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para que examine la adecuación de la solicitud de calificación urbanística el Decreto 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el decreto 242/2004, de 27 de julio, y a la Legislación sectorial de aplicación.

5. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 15 de Noviembre de 2011.
6. Efectuado el trámite de audiencia, en fecha 25 de Enero de 2012, el promotor renuncia al trámite de audiencia concedido.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Informe favorable de la actividad por el Ayuntamiento de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima de 20.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artículo 38 del Decreto 242/2004, Reglamento suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales y resoluciones realizadas por los correspondientes organismos oficiales (Resolución de 24-03-2010 de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente sobre E.I.A y la de la Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación, Ciencia y Cultura).

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63, 1, 2ª, d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.
- 6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

La Calificación Urbanística que ahora Otorga la Comisión es sin perjuicio de la Viabilidad de la Actividad a desarrollar, ya que dicha Calificación Urbanística únicamente va dirigida a la concesión de la Licencia Urbanística del Acto Constructivo, estando ésta supeditada a la de la Actividad a desarrollar.

4.3 - ALMURADIEL - Expediente 26/2011 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de BAR EN PLANTA BAJA CON ALMACÉN EN PLANTA SEMISÓTANO, promovido por RESTAMAN, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 47, parcelas 67, 69, 72 y 115.
- **Suelo:** No urbanizable SNU-5 secano.
- **Superficie de la parcela:** 1,6 Ha
- **Superficie a construir:** 479,00 m² (Baja 479,00 m² y semisótano 509,20 m²)
- **Superficie a ocupar:** 479,00 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** NN.SS.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. J. Fernando Lozano Urraca. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** La edificación consta de las siguientes dependencias:
 - Planta baja: Salón, Barra, Comedor, Hall, Distribuidor, Cocina, Office, Cámara frigorífica, Pasillo, Tienda, Pasillo aseos y Aseos.
 - Planta semisótano: Almacén, Vestíbulos, Instalaciones, Escaleras, Pasillo, Vestuarios, Aseos, Trastero, Vestíbulos y Rampa cubierta.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación con fecha 5 de Octubre de 2011.
2. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 9 de Febrero de 2011.
3. El promotor solicitó calificación urbanística al Ayuntamiento con fecha 26 de Octubre de 2011.
4. El pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 de Diciembre de 2010, acuerda considerar las obras de interés social para el municipio de Almuradiel, tomando en consideración la contribución que implica para su desarrollo futuro y entendiendo que es una iniciativa generadora de empleo y desarrollo rural.
5. Informe del Técnico Municipal, de fecha 21 de Junio de 2011, donde consta, entre otras consideraciones: *No existencia de riesgo de formación de núcleo de población y que el proyecto está de acuerdo con las condiciones de edificación y uso del suelo prevista en la ITP de Suelo Rústico y NN.SS. del Municipio.*
6. Resolución de la Alcaldía, de fecha 26 de Septiembre de 2011, donde se resuelve en su punto primero:

Primero.- Informar favorablemente el expediente de calificación urbanística para la CONSTRUCCIÓN DE CAFETERÍA-RESTAURANTE EN PARCELAS 67, 69, 72 Y 115 DEL POLÍGONO 47 DE LA LOCALIDAD DE ALMURADIEL, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, considerando que en atención a su finalidad como empresa vinculada a los servicios de Hostelería y restauración a usuarios de la Autovía A4, su mejor ubicación es en suelo rústico.

7. Transcurrido el período de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 26 de Septiembre de 2011.
8. Efectuado el trámite de audiencia, en fecha 25 de Enero de 2012, el promotor renuncia al trámite de audiencia concedido.

ACUERDO C.P.O.T. y U.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener el informe favorable de la actividad por el Ayuntamiento de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y correspondientes medidas correctoras, en su caso.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 5.000 m² (50% de la parcela mínima de 10.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el Artículo 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados. según se establece en el Artículo 38 del Decreto 242/2004, Reglamento suelo rústico.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso,

determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)

- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.
- 6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

La Calificación Urbanística que ahora Otorga la Comisión es sin perjuicio de la Viabilidad de la Actividad a desarrollar, ya que dicha Calificación Urbanística únicamente va dirigida a la concesión de la Licencia Urbanística del Acto Constructivo, estando ésta supeditada a la de la Actividad a desarrollar.

4.4 - PUERTO LÁPICE - Expediente 29/2011 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para HUERTO SOLAR FOTOVOLTAICO DE 5 MW, promovido por MERMA SOLAR, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 11, parcelas 4 y 5.
- **Suelo:** Rústico de reserva.
- **Superficie de la parcela:** 186.693 m²
- **Superficie a construir:** 35,82 m² (9 Centros de transformación)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Arsenio Sanz Almansa. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha tenido entrada en esta Delegación Provincial con fecha 13 de Diciembre de 2011.
2. El promotor solicitó Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 21 de Octubre de 2011.
3. El promotor solicitó Licencia de apertura y funcionamiento de la instalación al Ayuntamiento con fecha 20 de Octubre de 2011.
4. Informe favorable del Técnico Municipal, de fecha 25 de Noviembre de 2011.
5. Informe de la Alcaldesa del Ayuntamiento, de fecha 12 de Diciembre de 2011, donde consta que es conveniente el otorgamiento de la calificación urbanística para los intereses generales del Municipio.
6. Transcurrido el período de información pública no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 27 de Diciembre de 2011.
7. Transcurrido el período de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en el Plan de Ordenación Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización administrativa por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Fomento.

2. Obtener la autorización por el Ministerio de Fomento, administración titular de la carretera A-4, afectada por las instalaciones proyectadas.
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados, según se establece en el Artículo 38 del Decreto 242/2004, Reglamento suelo rústico.
4. Establecer necesariamente como superficie ocupada por las instalaciones de las plantas solares térmicas y fotovoltaicas la delimitada perimetralmente por cualquier elemento fijo de las mismas incluido su vuelo, o por el vallado cuando éste se incluya en el proyecto **se considera necesario** que en el 50 % de dicha superficie se establezcan las siguientes medidas:

1ª.- Un 10% de la superficie se plantará de especies arbóreas, un 25% de especies arbustivas y el 65% restante de especies subarbustivas y herbáceas; distribuidas del siguiente modo:

Se replantará el perímetro de las instalaciones favoreciendo la creación de una “pantalla” vegetal que integre aquélla en el entorno con especies arbóreas y arbustivas. Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos y a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio.

En el interior de las instalaciones, aprovechando los espacios libres del sombraje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será como mínimo de 93.347 m².

2ª.- Se deberán conservar las especies vegetales naturales presentes en el terreno y favorecer su desarrollo mediante la aplicación de los tratamientos selvícolas o agrícolas necesarios.

La superficie que debe ser objeto de estas medidas se localizará preferentemente en la parcela donde se ubican las instalaciones, pudiéndose utilizar otras parcelas cuando técnicamente se acredite tal necesidad.

Sólo se podrán utilizar especies procedentes de viveros que acrediten que el material de reproducción forestal cumple con los requisitos mínimos exigidos por la administración para tales fines. También, podrán utilizarse especies autóctonas presentes en la zona, y desarrolladas en linderos, majanos próximos, bordes de caminos, etc.

5. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

Igualmente, el Ayuntamiento deberá proceder a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Fijar el 2% del importe total de la inversión en concepto de Canon de Participación Municipal en el Uso o Aprovechamiento atribuido por la Calificación o, en su caso, determinar la superficie de suelo sustitutiva del Valor Equivalente (Artículos 64,3 del T.R.L.O.T.A.U. y 33 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 4º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 5º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.
- 6º Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

La Calificación Urbanística que ahora Otorga la Comisión es sin perjuicio de la Viabilidad de la Actividad a desarrollar, ya que dicha Calificación Urbanística únicamente va dirigida a la concesión de la Licencia Urbanística del Acto Constructivo, estando ésta supeditada a la de la Actividad a desarrollar.

4.5 - VALDEPEÑAS - Expediente 24/2011 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PORCHE, promovido por D. JUAN JOSÉ y D^a M^a VICENTA RODRÍGUEZ-RABADÁN CAÑADAS, de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Decreto 177/2010 por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 82, parcela 10.
- **Suelo:** No Urbanizable de Especial Protección Cultural: Protección agrícola e hidrológica
- **Superficie de la parcela:** 45.472 m²
- **Superficie a construir:** 122,15 m² Existe una edificación de 20 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Joaquín Mateo de la Higuera Mateo Aparicio. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y Descripción:** Construcción de un porche, un almacén y una cochera para uso agrícola.

ANTECEDENTES:

1. El expediente tuvo entrada en este Servicio Periférico, con fecha 24 de Agosto de 2011, solicitando calificación urbanística.
2. El promotor solicitó licencia de obra y Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 12 de Abril de 2011.
3. Informe favorable del Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de fecha 18 de Agosto de 2011.
4. Decreto del Alcalde del Ayuntamiento, de fecha 12 de Septiembre de 2011, donde consta:

He resuelto requerir resolución de la Calificación urbanística del expte. 2011URB00317 a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, Delegación de Ciudad Real; por entender este Ayuntamiento la conveniencia de la edificación proyectada a los intereses generales municipales, por incidir favorablemente en el desarrollo económico de la actividad general del municipio.

5. Informe jurídico del Técnico de Administración General del Ayuntamiento, de fecha 18 de Agosto de 2011, donde consta, entre otras consideraciones:

Examinada la documentación contenida en el expediente, el Técnico de Administración General que suscribe emite informe FAVORABLE, por aportarse la documentación requerida para la licencia solicitada y ser también favorables los informes

técnicos emitidos al respecto, debiendo imponerse las condiciones establecidas por el Arquitecto Municipal en su informe.

6. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de la sesión celebrada por la Junta de Gobierno de fecha 8 de Septiembre de 2011.
7. Transcurrido el periodo de audiencia al promotor no han existido alegaciones.

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, Decreto 177/2010, por el que se modifica el citado Reglamento y en el Plan de Ordenación Municipal, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

- 1º Comprobar la Inscripción Registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les Otorga Calificación Urbanística (Artículos 58 del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.); así como, que la Finca Registral afectada se corresponde con la parcela o parcelas sobre las que recae la Calificación Urbanística Otorgada.
- 2º Exigir de los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del Coste Total de las Obras (Artículos 63,1,2ª,d) del T.R.L.O.T.A.U. y 17 del R.S.R. / L.O.T.A.U.)
- 3º Advertir que la Caducidad de la Licencia de Obras supondrá la de la Calificación Urbanística Otorgada (Artículos 66,4 del T.R.L.O.T.A.U. y 40 del R.S.R. / L.O.T.A.U.), debiendo el promotor de la misma, reponer los terrenos a su estado original. Advertir igualmente en este sentido, que cuando las Licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, esta será de diez años.
- 4º Comprobar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Calificación Urbanística; así como atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido tanto en el Decreto 242/2004 relativo al Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. como en el Decreto 1/2010 relativo al Texto Refundido de esta última y en los Informes Sectoriales, Autorizaciones y Resoluciones realizadas, o a realizar, por los correspondientes Organismos Oficiales; por lo que la eficacia de la Calificación Urbanística Otorgada quedará siempre condicionada a la obtención de aquellos Informes o Resoluciones Favorables, y de los que no se haya dispuesto en el Acto de Otorgamiento de la misma (Artículo 63,1,2º del T.R.L.O.T.A.U.), obtención que deberá ser comprobada siempre por el Ayuntamiento.

5° Comprobar siempre la no formación de nuevo Núcleo de Población; por lo que, las Obras que legitiman la Calificación Urbanística Otorgada no podrán conectar nunca sus Infraestructuras de Servicio (agua, saneamiento, etc.) a las Infraestructuras Urbanas Municipales existentes, debiendo resolverse siempre la dotación de estos servicios mediante Instalaciones propias que no tengan carácter urbano. Por este motivo, el Ayuntamiento no deberá resolver nunca la demanda de Infraestructuras de carácter urbano por parte de las posibles construcciones existentes en el ámbito, cuenten o no con Licencia Municipal, salvo dentro de los procedimientos establecidos para la legalización de las Actuaciones Irregulares si este fuera el caso.

5.- VARIOS

5.1 - SERVICIO DE PLANEAMIENTO - Propuesta de Caducidad de expedientes que solicitaron Calificación Urbanística en Suelo Rústico correspondientes a 2009, para archivo de los mismos, según lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a los que la C.P.O.T. y U. de sesión 15 de Diciembre de 2010, acordó concederle a cada uno de ellos un nuevo plazo de tres meses, no habiendo sido completados por los interesados.

ANTECEDENTES:

Por el Servicio de Planeamiento se informó a la C.P.O.T. y U. celebrada el 15 en Diciembre de 2010 de los expedientes remitidos a la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda por los Ayuntamientos respectivos para la obtención de la Calificación Urbanística de los mismos durante el año 2009, a los que se les requirió documentación para completarlos y de los que, transcurridos más de 3 meses desde su paralización, sin ser retomados ni completados, procedía la caducidad y archivo de los mismos, de acuerdo todo ello con lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ACUERDO C.P.O.T. y U. DE SESIÓN 15 DE DICIEMBRE DE 2010:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo una vez examinada toda la Documentación incorporada a cada expediente en concreto, acuerda concederle a cada uno de ellos un nuevo plazo de tres meses, de acuerdo todo ello con lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al objeto de que se completen con la documentación requerida en su momento, advirtiéndolo a los Ayuntamientos y Promotores que de no completar los expedientes que en cada caso se citan, procederá la Caducidad de los mismos por parte de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

INFORME:

Una vez concedido el plazo indicado por la C.P.O.T. y U., siguen sin completar los siguientes expedientes:

EXPEDIENTES SUELO RÚSTICO SOLICITADA DOCUMENTACIÓN AÑO 2009				
Nº EXP.	LOCALIDAD	PROPIETARIO	EMPLAZAMIENTO	CONSTRUCCIÓN
5/2009	LOS CORTIJOS	Mª ROSARIO SANTOS GÓMEZ	POL. 8 - PARC. 670	ALMAZARA
7/2009	MALAGÓN	RAFAEL MAESTRE MANZANARES Y 2 MÁS	POL. 15 - PARC. 285, 286, 292 Y 322	TERRAZA DE VERANO
14/2009	MIGUELTURRA	SATURNINO PECO SÁNCHEZ Y JAVIER PECO TERCERO	POL. 14 - PARC. 18	2 NAVES PARA ALMACENAMIENTO APEROS AGRÍCOLAS
15/2009	MIGUELTURRA	PILAR PECO FERNÁNDEZ	POL. 18 - PARC. 176	VALLADO PARCELA
17/2009	VISO DEL MARQUÉS	RETAMOSO DE LA MANCHA S.L.	POL. 45 - PARC. 2, 3 Y 5	L.A.M.T. 15 KV DE 2.720 M., C.T.I. 25 KVA Y R.B.T. 30 M

ACUERDO C.P.O.T. y U.:

A la vista de lo anteriormente expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda la caducidad de los mencionados expedientes y el archivo de los mismos.

6.- RUEGOS Y PREGUNTAS

Y no habiendo más asuntos que tratar, se da por terminada la sesión siendo las once horas veinte minutos del día al principio señalado.

Vº Bº
EL PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,