

En Ciudad Real, siendo las nueve horas del día veintiocho de Marzo de dos mil ocho, en segunda convocatoria, se reúne la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

PRESIDENTE.- Ilmo. Sr. D. José Antonio Carrillo Morente, Director General de Urbanismo.

VICEPRESIDENTA.- Ilma. Sra. Dª Paula Fernández Pareja, Delegada Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

VOCALES.- D. José Diego Caballero Klink, en representación de la Delegación Provincial de Industria y Sociedad de la Información.

D. José Luís Ruiz Rodríguez, en representación de la Delegación Provincial de Cultura.

Dª Isabel Cañas Villahermosa, en representación de la Delegación Provincial de Sanidad.

D. Francisco Gómez Zarcero, en representación de la Delegación Provincial de Agricultura.

Dª Hortensia Gómez Torrijos, en representación de la Delegación Provincial de Bienestar Social.

Dª Ana Aliseda Pérez de Madrid, en representación de la Delegación Provincial de Educación y Ciencia.

D. Ángel Amador Muñoz, en representación de la Diputación Provincial.

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.

D. Antonio Barco Fernández, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

D. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

PONENTE.- D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

SECRETARIO.- D. José Antonio Guerrero Arroyo, Secretario de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

EXCUSAN.- Ilma. Sra. D^a Inés Alba Fernández, Delegada Provincial de Medio Ambiente.

D. Jesús Pintado Manzaneque, representante del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

ORDEN DEL DÍA:

1 - LECTURA Y APROBACION, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha 6 de Febrero de 2.008, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO:

2.1 - CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 11 del Plan de Ordenación Municipal, relativa a la “Ordenación del Ensanche Oeste del Núcleo Urbano”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.1.1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Santiago Téllez Olmo. Arquitecto (TALES-UR, S.C.)
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Julio 2.007 (última actualización y correcciones)
- **Población:** 14.314 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27-02-2.003, D.O.C.M. de 21-05-2.003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana.

2.1.2.- OBJETO

- a) Reclasificar 28,8 Hectáreas de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Residencial.
- b) Ordenar de forma conjunta con las 28,8 Hectáreas citadas en el apartado anterior, 44,6 m² Clasificados como Suelo Urbanizable Residencial (P.A.U. Ronda Oeste) y 10.265 m²

Clasificados como Suelo Urbano No Consolidado (UA-1), en ambos casos en el Plan de Ordenación Municipal Vigente.

- c) Facilitar la ejecución del “Ensanche Oeste” de la localidad mediante la creación de un “Viario Estructurador” de las redes viarias de la Zona Oeste de la localidad con la Red de Carreteras que confluyen en el Núcleo Urbano. El “Viario Estructurador” al que se hace referencia tendrá categoría de “Sistema General” y conectará las Carreteras Autonómica CM-3105 con la Nacional N-420. dando continuidad además al acceso al Polígono Industrial a desarrollar por el SEPES denominado “Pozo Hondo Ampliación”. La anchura prevista para el Viario Estructurador, o Vía de Ronda Oeste, será de 24 m.

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 257, de 12 de Diciembre de 2.006.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 13 de Diciembre de 2.006.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de Septiembre de 2.007.

2.1.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

El Expediente Administrativo se deberá completar con nuevos Informes Sectoriales de:

- Educación y Ciencia, puesto que el emitido por la Delegación Provincial, en fecha 24 de Enero de 2.007, tiene observaciones, recomendaciones y condicionantes, sin que exista un pronunciamiento Favorable de forma expresa.
- La Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, al objeto de completar los extremos indicados en el Informe trasladado por la mencionada Unidad a la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, en fecha 16 de Enero de 2.007.
- Carreteras de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de la J.C.C.M., o de la Dirección General correspondiente, fundamentalmente en cuanto a comprobar que del Suelo afectado por la Modificación Puntual queda excluido el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras afectado por la Carretera de Titularidad Autonómica CM-3105 de Campo de Criptana a Miguel Esteban; Suelo Rústico

al que hace referencia la Disposición Adicional, Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U.

- Unión Fenosa, mediante el que se acredite la garantía del Suministro Eléctrico futuro a la localidad provocado por el aumento de la demanda eléctrica que conlleva el desarrollo urbanístico que plantea la Modificación Puntual de referencia: todo ello de forma independiente a que quede garantizado el suministro (con condiciones) a las 1.383 nuevas Viviendas que contempla la Modificación, según Informe emitido por la mencionada compañía el 27 de Abril de 2.006.

2.1.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- Las rotondas ubicadas en el Viario nunca podrán computar como Zonas Verdes de Sistema Local, puesto que forman parte del Viario y no pueden asimilarse al mencionado Estándar Urbanístico de Calidad Urbana.
- Las Zonas Verdes de Sistema Local, con forma lineal, ubicadas delante de las cinco manzanas rectangulares ubicadas en el Norte del área de la actuación tampoco podrán computar como dicho Estándar Urbanístico de Calidad Urbana, puesto que además sirven de acceso directo a las parcelas, y por lo tanto a las futuras viviendas, a ubicar en las manzanas afectadas.
- De la Unidad de Actuación “Vereda de Los Toros” deberá eliminarse el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras que le corresponde a la parte de la carretera Nacional N-420 que no era Suelo Urbanizable procedente del Sector Urbanizable “Ronda Oeste”.
- De la suma de las Viviendas con Protección Pública de las tres Unidades de Actuación que se delimitan, se deduce un número total de 617 Unidades Residenciales, que sumadas a las 766 Unidades Residenciales Libres arroja un número total de 1.383 Viviendas (Máximas), y no de 1.384 Viviendas; ya que por error detectado en la Ficha de la página 29 del Plan Parcial, se han considerado 618 Viviendas Protegidas, cuestión que habrá que corregir o en cualquier caso aclarar.
- El número de Plazas Privadas y Públicas de Aparcamiento definitivo deberá estimarse en función de la Superficie útil de las Viviendas a construir, ya que este Estándar de Calidad Urbana aumenta si las Viviendas con mayores de 120 m² útiles.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual nº 11 de referencia, por considerar que:

1º El Modelo Territorial que recoge la Modificación Puntual de referencia, se adecua a la Evaluación Ambiental Preliminar de Expte: PL/OT/CR/902 emitida por la Dirección

General de Evaluación Ambiental en fecha 19 de Junio de 2.007; de la que existe además Informe-Adecuación realizado por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural emitido el 20 de Diciembre de 2.007.

2º El Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable que plantea la Modificación Puntual de referencia se ajusta al Texto Refundido y al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación, hasta que se complete y 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.U., relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) 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 tres (3) 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.

Se le advierte al Ayuntamiento que deberán elaborar el Texto Refundido del P.O.M. al que hace referencia el Artículo 153,2 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo remitirlo a esta Delegación Provincial a efectos de su depósito.

2.2 - CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 12 del Plan de Ordenación Municipal, relativa a la “Ordenación Urbanística de la Zona Oriental del Núcleo de Población: Área de las Eras de la Agustina”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.2.1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Santiago Téllez Olmo. Arquitecto (TALER-UR, S.C.).
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre de 2.007 (última actualización y correcciones).
- **Población:** 14.314 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)

- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27-02-2003, D.O.C.M. de 21-05-2003.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana.

2.2.2.- OBJETO

Reclasificar 48.760,00 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Residencial.

El Suelo Rústico Reclassificado se ubica al Este del Núcleo de Población y es contiguo al Suelo Urbano de éste, presentando como límite y barrera física el camino de subida a “Los Molinos”.

El Sector Urbanizable que se delimita y define mediante la Modificación Puntual es un Sector con “Ordenación Detallada”.

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.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 19, de 24 de Enero de 2.007.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 27 de Enero de 2.007.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 27 de Septiembre de 2.007.

2.2.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

El Expediente Administrativo se deberá completar con nuevo Informe de Unión Fenosa, mediante el que se acredite la Garantía del Suministro Eléctrico futuro a la localidad provocado por el aumento de la demanda eléctrica que conlleva el desarrollo urbanístico que plantea la Modificación Puntual de referencia; ya que el Informe emitido por dicha compañía el 30 de agosto de 2.006 no acredita expresamente el pronunciamiento que ahora se exige.

2.2.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- La Modificación Puntual deberá contemplar la Urbanización del Camino de “Los Molinos”, actualmente excluido como Suelo Urbano y como Suelo Urbanizable al no haber sido incluido ni cuando se redactó el P.O.M., ni ahora cuando se delimita y define el Sector Urbanizable Residencial de las “Eras de la Agustina”. Esta Urbanización se correspondería

además con uno de los objetivos del Ayuntamiento de Campo de Criptana al formular la Modificación Puntual nº 11: facilitar y mejorar la subida a “Los Molinos” desde la Carretera Nacional N-420.

Si el camino de “Los Molinos” no fuera incluido, tanto por Reclasificación del tramo afectado como Suelo Urbano o como por Reclasificación a Suelo Urbanizable, es decir totalmente o sobre todo de forma parcial la parte de dicho camino al que hace frente el Suelo Urbanizable de las Eras de la Agustina y al que presentan salida seis nuevos viales del Sector, se deberá excluir de éste el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras al que hace referencia la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico.

- Las Plazas de Aparcamiento Públicas, y por lo tanto también Privadas, definitivas en ambos casos, deberán estar en función de la Superficie Útil de las Viviendas; es decir mayores o menores de 120 m² u.

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

Se le propone a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que acuerde APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual nº 12 de referencia, por considerar que:

1º El Modelo Territorial que recoge la Modificación Puntual de referencia, se adecua a la Resolución de 20 de Abril de 2.007 de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre la Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual nº 12 del P.O.M. de Campo de Criptana, de Expte. PL/OT/CR-1026/06; de la que existe además Informe-Adecuación realizado por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural emitido el 20 de Diciembre de 2.007.

2º El Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable que plantea la Modificación Puntual de referencia se ajusta al Texto Refundido y al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación, hasta que se complete y 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.U., relativos a “Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas” respectivamente.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro (4) 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 tres (3) 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.

Se le advierte al Ayuntamiento que deberán elaborar el Texto Refundido del P.O.M. al que hace referencia el Artículo 153,2 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., debiendo remitirlo a esta Delegación Provincial a efectos de su depósito.

2.3 - LOS CORTIJOS - Modificación Puntual nº 1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico (Tipo A), que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, y de la que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite Informe.

2.3.1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Vicente Cabrera Ruiz del Moral. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Agosto 2.004.
- **Población:** 1.013 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 13-07-1994, D.O.C.M. de 05-08-1994.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Los Cortijos.

2.3.2.- OBJETO

Aunque el objeto es confuso en algunas de sus pretensiones, éste se puede descomponer básicamente en las siguientes partes:

- a.- Recoger el trazado y la ubicación de los terrenos de titularidad Municipal ubicados en el Paraje “La Loma”.
- b.- Delimitar un área de Suelo de Tolerancia Industrial que posibilite la implantación de Industria Productivas, Artesanales y de Transformación.
- c.- Establecimiento de nuevas Normas Específicas en Suelo Urbano, en Suelo de Tolerancia Industrial y en Suelo Rústico.

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.; no obstante lo que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite es el Informe que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 200, de 26 de Octubre de 2.004.
- Publicación Diario “Lanza”, de 20 de Octubre de 2.004.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 16 de Julio de 2.004.

2.3.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS

- El Trámite Administrativo seguido por la Modificación Puntual de referencia no se ajusta a lo que para este tipo de expedientes Innovadores establecen tanto el Texto Refundido como el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- El Expediente Administrativo deberá completarse con todos los Informes Sectoriales que resulten necesarios en función de aquellas partes de la Modificación Puntual que el Ayuntamiento pueda retomar exclusivamente en aplicación del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. dado el Tipo (A) de Normas Subsidiarias de Planeamiento que ahora pretende Modificar Puntualmente; por lo que si se prescindiera de la parte “b” de ésta, no resultaría exigible la Evaluación Ambiental Preliminar que ha comenzado a tramitar el Ayuntamiento. (Motivo que evidencia la Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Apto para Urbanizar con Uso Industrial).

2.3.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS GENERALES:

- El Documento Técnico resulta confuso y desestructurado en cuanto a sus pretensiones, no ajustándose ni citando en ningún punto del mismo el cumplimiento de la Legislación y Reglamentación Castellano Manchega que en materia de Suelo le resulta aplicable, y en todos los casos exigible.
- No se cita ningún tipo de Calificaciones ni de Clasificaciones del Suelo afectado por la Modificación Puntual.
- Tampoco se hace referencia alguna al Régimen Urbanístico del Suelo al que le afecta la Modificación Puntual.

2.3.6.- OBSERVACIONES TÉCNICAS PARTICULARES:

Atendiendo a cada una de las tres partes en las que se puede descomponer la Modificación Puntual de referencia, se realizan las siguientes Observaciones Técnicas Particulares más significativas:

- a.- Se desconoce la superficie y los motivos que provoca la aparente Recalificación que se deduce comparando los dos únicos Planos de que consta el Documento Técnico de la Modificación Puntual. La ausencia de datos de éste punto es total.
- b.- Se desconoce la Clasificación del Suelo al que se le asigna “Tolerancia Industrial”.

En este punto de la Modificación Puntual se le advierte al Ayuntamiento de Los Cortijos que:

1º Considerando que las N.N.S.S. de dicha localidad son de las conocidas como “*de tipo A*”, esto es, aquellas que carecen de suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar (equivalente hoy al Suelo Urbanizable) que prevé la Disposición Transitoria Primera 1.3 c) TrLOTAU, el régimen de dichas N.N.S.S., contempladas en el artículo 91 a) del Reglamento de Planeamiento de 1978, es asimilable al propio de los PDSU. Por ello, si el objeto de la modificación puntual fuera clasificar los 72.139,55 m²s denominados de “*Tolerancia Industrial*” como Suelo Apto para Urbanizar (suelo urbanizable en la terminología del TrLOTAU), la misma no podría admitirse en atención al concreto régimen jurídico de la figura de los PDSU, debiendo procurarse conforme al artículo 34.4 TrLOTAU al dictado de un Plan de Ordenación Municipal.

2º Si la intención del Ayuntamiento fuera Reclasificar directamente a Suelo Urbano los 72.139,55 m² de Suelo Rústico que se delimitan con Tolerancia Industrial; se le Informa que dicha Reclasificación no podría prosperar puesto que no se ajustaría ni cumpliría el Régimen Urbanístico que para Suelo Urbano establecen tanto el Texto Refundido como el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- c.- Atendiendo a cada uno de los Capítulos X, XIII y XIV de las N.N.S.S. que se ven afectados, se realizan las siguientes Observaciones:

Capítulos X y XIII

La justificación de su Modificación está basada a su vez en la delimitación de los 72.139,55 m² de Suelo de Tolerancia Industrial; por lo que de no prosperar esta Reclasificación, en un sentido o en otro, el Ayuntamiento deberá desistir además de Modificar dichos Capítulos.

Capítulo XIV

- Se deberán aportar planos donde se delimite el suelo rústico de reserva y el rústico no urbanizable de especial protección, reflejándose los polígonos y parcelas catastrales afectados por cada uno de ellos.

Además de gráficamente se tendrán que especificar literalmente todos los polígonos y parcelas afectadas por los suelos rústicos mencionados.

- En el suelo no urbanizable de especial protección, deberán diferenciarse categorías y subcategorías, según se establece en el artículo 4 y 5 del Reglamento del Suelo Rústico.
- En el suelo rústico de reserva deberá determinar qué actos están prohibidos o excluidos y qué actos están permitidos en esta clase de suelo. (art. 9.1.a del Reglamento de Suelo Rústico)
- En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, se deberá establecer el régimen de protección de los terrenos que se adscriban a esta categoría y determinar, de acuerdo con la legislación aplicable, qué actos de los previstos en el artículo 12 están expresamente permitidos en él, según se establece en el artículo 9.1.a del Reglamento de Suelo Rústico.
- Definir de manera concreta los requisitos sustantivos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones a implantar en suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1.e del Reglamento de Suelo Rústico. Solamente se reflejan los requisitos de parcela mínima y ocupación.
- Se deberán establecer las características y las condiciones morfológicas y tipológicas de las construcciones y edificaciones que se permitan realizar según se establece en el artículo 9.1.c del Reglamento de Suelo Rústico.
- En resumen las Normas del Suelo Rústico deberán adaptarse a la Normativa vigente:
 - Decreto Legislativo 1/2004. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
 - Orden de 31 de Marzo de 2.003, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
 - Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como Informe de la Modificación Puntual de referencia las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas Generales y Particulares que de dicha Modificación figuran en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T.U.

El Informe que emite la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo es únicamente a efectos de lo que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento

de Planeamiento de la L.O.T.A.U., estando basado en el que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, al objeto de confirmar el cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas que le resultan exigibles a la presente Modificación Puntual.

2.4 - MANZANARES - Modificación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.4.1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Inicialmente se desconocía, a pesar de que, desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, le fue solicitado expresamente este dato al Ayuntamiento en fecha 7 de Mayo de 2.007; no obstante el último ejemplar del C.B. y E.P. remitido por el Ayuntamiento de Manzanares está suscrito por el Aparejador Municipal: D. José Morell Camarena.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Diciembre de 2.006.
- **Población:** 18.721 Habitantes (I.N.E. 1-1-2006)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 8-7-2003, D.O.C.M. de 26-12-2003 y 21-01-2004.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Manzanares.
- **Trámite anterior:** En la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 24 de Mayo de 2.007.

2.4.2.- OBJETO

Nueva propuesta del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal.

2.4.3.- 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., ya que el Artículo 143 del R.P.L.O.T.A.U. establece que cuando los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formen parte de un P.O.M. se atenderán al procedimiento establecido para la Aprobación de dicho Plan.

Resulta necesario advertir que el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de referencia no contó con el Informe que establece el Artículo 8, 1, b) del Decreto 31/2005, de

29-03-2005 mediante el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la J.C.C.M.; Decreto modificado, entre otros, por el nuevo Decreto 32/2008, de 11-03-2008, mediante el que se regulan igualmente los Órganos en materia de Ordenación Territorial y Urbanística de la J.C.C.M.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M.: nº 38, de 20 de Febrero de 2.006 (Inicialmente desconocida)
- Publicación Diario: Lanza, de 23 de Febrero de 2.006 (Inicialmente desconocida)
- Resultado de la Información Pública: 15 Alegaciones presentadas, 2 Estimadas y 13 Desestimadas.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 28 de Julio de 2.006.

2.4.4.- NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. del 24 de Mayo de 2.007, se ha ido recibiendo la siguiente Documentación:

1º Escrito del Ayuntamiento de Manzanares, fechado el 27 de Septiembre de 2.007 (R.S. nº 12.260) donde, de forma resumida, se:

- Completaba el expediente del C.B. y E.P. en cuanto a la Información Pública realizada y a las Consideraciones Administrativas estimadas respecto del citado Catálogo en C.P.U. de sesión del 24 de Mayo de 2.007.
- Realizaban una serie de consideraciones en cuanto al apartado “Otros Informes Sectoriales” que se tuvieron en cuenta en el acuerdo de la C.P.U. del 24 de Mayo de 2.007, en concreto en cuanto al Informe que tenía que emitir y emitió la Comisión de Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial de Cultura en Ciudad Real, mediante el que no solo se estima que el mencionado Informe No es Vinculante, sino que éste No fue emitido en Plazo, etc.

Termina el Ayuntamiento solicitando, entre otras solicitudes, la Aprobación Definitiva del C.B. y E.P. sin más demora por parte de la C.P.U.

- Adjuntaba nueva Documentación Técnica del Catálogo de Bienes de referencia; Catálogo del que, en fecha 26 de Octubre de 2.007 (R.I. de Anotación nº 323.943) y a efectos de lo que establece el Artículo 136, 1, a) del R.P.L.O.T.A.U., por aplicación del Artículo 143 del mencionado Reglamento de Planeamiento, se le solicitó Informe a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico directamente desde la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda; petición de Informe del que se le puso al corriente al Ayuntamiento de Manzanares, para su conocimiento y efectos oportunos mediante escrito, remitido por la Delegada Provincial de O.T. y V.

(Vicepresidenta de la Comisión Provincial de Urbanismo), enviado el 26 de Octubre de 2.007 (R.U. de Salida nº 759.980)

2º Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de sesión del 22 de Noviembre de 2.007 respecto de la petición de Informe que del C.B. y E.P. realiza la Delegación Provincial de O.T. y V. (Vicepresidenta de la Comisión Provincial de Urbanismo).

Del acuerdo de la C.P.P.H. de 22 de Noviembre de 2.007 se le dio traslado al Ayuntamiento de Manzanares el día 9 de Enero de 2.008 (R.U. de salida nº 9.577)

3º Escrito del Ayuntamiento del 25 de Febrero de 2.008 (R.S. nº 2.288), donde de forma resumida, se:

- Hace referencia a una nueva exposición pública del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos derivada de la inclusión en el mismo de inmuebles no contemplados inicialmente por el Ayuntamiento, así como notificación individualizada a los interesados afectados por la ampliación de dicho Catálogo.
- Advierte del gran peligro que representa la finalización del Plazo Máximo de Suspensión de Licencias (31 de Enero de 2.008) para las Zonas contempladas en el acuerdo de Aprobación Inicial, etc.
- Solicita de nuevo la Aprobación Definitiva del C.B. y E.P. del P.O.M. de Manzanares conforme al expediente Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento, para lo que se adjunta nuevamente un ejemplar del mencionado Catálogo; ejemplar éste último idéntico al C.B. y E.P. Informado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de sesión del 22 de Noviembre de 2.007.

ACUERDO C.P.O.T.U.;

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a la vista de todos los antecedentes recogidos en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T.U. acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares por considerar que no queda justificado ni se ajusta a lo que establecen los Artículos 37, 3, d) y 136, 3, d) del Texto Refundido y Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respectivamente, en cuanto a la coordinación de la Política Urbanística Municipal con la Política Autonómica de Conservación del Patrimonio Cultural; por lo que el Ayuntamiento de Manzanares deberá:

1º Incluir en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que ha Redactado, y del que solicita la Aprobación Definitiva, todo aquello que le ha ido indicando la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en los sucesivos Informes que ha ido adoptando como acuerdos, ya que se comprueba que el último ejemplar que de dicho Catálogo remitió el Ayuntamiento, en fecha 25 de Febrero de 2.008 (R.S. nº 2.288), es idéntico al Catálogo Informado por la C.P.P.H. en su sesión del 22 de Noviembre de 2.007.

2º Exponer de nuevo al público el nuevo Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos adaptado totalmente a las indicaciones recogidas en todos los Informes emitidos por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, debiendo ser objeto en definitiva de una nueva Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento de Manzanares.

3º Remitir de nuevo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el nuevo Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del P.O.M., al objeto de su Aprobación Definitiva, siempre que se acredite el cumplimiento de los puntos 1º y 2º anteriores, para lo que se les anticipa que el nuevo Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá ser nuevamente Informado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico al objeto de que ésta compruebe que éste se ha completado y ajustado a todo aquello indicado por ella en sus sucesivos Informes emitidos como acuerdos al respecto.

Del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial Ordenación del Territorio y Urbanismo se le dará traslado a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para conocimiento y efectos oportunos de esta última.

2.5 - TORRALBA DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 5 A de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, relativa a la Recalificación de una Zona Verde de Sistema Local del Polígono Industrial Municipal “La Vega”, que remite la Dirección General de Urbanismo para su Aprobación Definitiva.

2.5.1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Adolfo Ruiz de Castañeda Naranjo. Arquitecto Municipal.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Octubre 2.007.
- **Población:** 3.038 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 22-06-1993, D.O.C.M. de 28-07-1993.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Torralba de Calatrava.
- **Trámite anterior:** En la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 14 de Diciembre de 2.006.

2.5.2.- OBJETO

1º Recalificar 2.438,54 m² de Suelo pertenecientes a Zona Verde de Sistema Local del Polígono Industrial Municipal “La Vega” pasándolos a Suelo Industrial.

2º Reubicar los 2.438,54 m² de Zonas Verdes en la ampliación del Polígono Industrial “La Vega”, procedente este último de la Modificación Puntual nº 5B de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión del 14 de Diciembre de 2006, Polígono Industrial cuyo P.A.U. figura Inscrito bajo el nº 146 del Registro existente en el Servicio de Planeamiento de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda.

3º Denominar al actual Polígono Industrial “La Vega” como Fase I y a la ampliación de dicho Polígono como Fase II, ya que esta última Fase se contigua a la anterior y totalmente tangentes entre sí.

2.5.3.- 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 Informado de forma Preceptiva en C.P.U. de sesión del 14 de Diciembre de 2006.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 75, de 14 de Abril de 2.005.
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 29 de Marzo de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Junio de 2.006.

2.5.4.- NUEVA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. del 14 de Diciembre de 2006, y de que el expediente fuera remitido a la Comisión Regional de Urbanismo en fecha 30 de Enero de 2007 (R. Interno de Anotación nº: 27.168) se ha recibido la siguiente Documentación:

1º Informe Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo de sesión del 18 de Diciembre de 2007.

2º Informe Favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha de sesión Plenaria celebrada el 6 de Febrero de 2008.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que:

1º El Trámite Administrativo seguido por el expediente se ajusta a lo que para este tipo establecen tanto el Texto Refundido como el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.,

contando con carácter previo a esta Aprobación Definitiva con el Informe y Dictamen Favorables que establecen los Artículos 39,3 y 120,5 del T.R. y R.P.L.O.T.A.U., tanto de la Comisión Regional de Urbanismo como del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, respectivamente.

2º Se justifica el cumplimiento de los Estándares de Calidad Urbana de Sistemas Locales previstos tanto en el Texto Refundido como en el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., viéndose compensada en todo caso la Zona Verde Recalificada, contrarrestada además con la equivalencia de Aprovechamiento.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar tres (3) 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 tres (3) copias en CD-ROM, formato PDF. Los ejemplares del Documento Técnico que remita el Ayuntamiento serán idénticos al fechado en Octubre de 2.007, ya que fue en el que se basaron los Informes tanto de la Comisión Regional de Urbanismo como del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

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.

Del acuerdo que adopta la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se le dará traslado además:

- A la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.
- Al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha al objeto de darle cumplimiento a lo que establece el Artículo 6.3 del Reglamento del mencionado Consejo, según el cual “la autoridad consultante comunicará la adopción o publicación de la disposición general o de la resolución adoptada al Consejo Consultivo”, al objeto de poder llevar a cabo el seguimiento de los expedientes sometidos a Consulta ante dicho Consejo.

2.6 - VILLAHERMOSA - Estudio de Detalle de la manzana delimitada por las Calles: Feria, Severo Ochoa y Sur, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Francisco Javier Delgado Medina. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Sí.

Fecha Redacción Documento Técnico: Julio 2007.

INFORME:

El Estudio de Detalle de referencia plantea ordenar una parcela delimitada por las Calles: Feria, Severo Ochoa y Sur, y tiene una Superficie Bruta de 12.846,93 m².

Actualmente; Ordenación sin Estudio de Detalle:

En aplicación de la Normativa Urbanística establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la localidad y ajustando la Ordenación de la mencionada manzana al Vial de nueva apertura, con 12 m de ancho, previsto en las propias N.N.S.S. se obtendrían los siguientes resultados:

- Parcela nº 1	3.725,38 m ²
- Parcela nº 2	8.529,46 m ²
- <u>Vial Existente (¿?)</u>	<u>592,09 m²</u>
- Superficie Total	12.846,93 m ²

En cuanto a la Edificabilidad Residencial resultante se obtendría la siguiente:

- Parcela nº 1	6.790,42 m ² t
- Parcela nº 2	13.372,24 m ² t
- Edificabilidad Residencial Total	20.162,66 m ² t
- Edificabilidad Bruta	1,569 m ² t/m ² s

La Edificabilidad que se obtendría procedería de aplicar los siguientes Parámetros Urbanísticos establecidos en las N.N.S.S.:

- Fondo Máximo de Parcela	20,00 m
- Número de Alturas	2 (Baja +1)
- Uso del Suelo	Residencial

Propuesta; Ordenación con Estudio de Detalle:

Únicamente figura, que con la formulación del Estudio de Detalle, y en aplicación de los mismos Parámetros Urbanísticos, se obtendría:

- Superficie de Parcelas	9.377,32 m ²
- Superficie de Viales	2.225,74 m ²
- <u>Superficie no Edificable</u>	<u>1.243,87 m²</u>
- Superficie Total	12.846,93 m ²
- Edificabilidad Residencial Total	18.754,64 m ² t
- Edificabilidad Bruta	1,459 m ² t/m ² s
- Diferencia de Edificabilidad Bruta respecto de la Ordenación prevista en las N.N.S.S.	-0,110 m ² t/m ² s

Observaciones al Documento Técnico del Estudio de Detalle:

- No queda claro que el viario de 12 m de ancho que se suprime esté ya ejecutado o simplemente esté previsto en las N.N.S.S., ya que respecto de este particular existen contradicciones en el Estudio de Detalle.
- Tanto la Edificabilidad Residencial que se plantea antes de formular el Estudio de Detalle como con la redacción de éste, es superior a la Máxima que para Suelo Urbano establece y limita el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.
- No se hace referencia alguna a la Densidad Residencial antes y después de formular el Estudio de Detalle.
- Los nuevo Viales que se crean con la formulación del Estudio de Detalle, además de tortuosos no reunirían condiciones de accesibilidad en algunos puntos de su trazado irregular y anchura variable, cuestión que evidenciaría que la nueva Ordenación empeora la prevista en las Normas Subsidiarias.
- Aunque el Estudio de Detalle asume que se ajusta a lo que para éstos establece el Artículo 28 de Texto Refundido de la L.O.T.A.U., no se justifica que la formulación de dicho Estudio esté prevista en las N.N.S.S. de Villahermosa, al igual que tampoco se contempla el hecho de que no se pueda reducir la superficie de los Viales, que como Suelo Dotacional esté previsto (o ejecutado) en el Planeamiento Urbanístico aplicable, cuestión esta última que además implica la Recalificación del Suelo de los Viales a suprimir, lo que en definitiva supone la alteración de la Calificación de Suelo de dichos Viales (Recalificación en definitiva).
- Las actuaciones a nivel de la nueva Urbanización del Suelo afectado por el Estudio de Detalle implica que el Régimen Urbanístico de dicho Suelo en aplicación tanto del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., como del Reglamento de Planeamiento de ésta, sea el de Suelo Urbano No Consolidado, debiendo desarrollarse mediante la Delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora y su correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora cuya Alternativa Técnica sea un Plan Especial de Reforma Interior, puesto que con la nueva Ordenación y Urbanización se generarán las nueva parcelaciones que se reflejan en el Estudio de Detalle.
- Si el Estudio de Detalle hubiera sido Informado previamente por los Servicios Técnico Municipales, el Ayuntamiento se hubiera evitado tramitar Administrativamente un Documento Urbanístico que no se adecua Técnicamente ni al Texto Refundido ni al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., no sólo en cuanto a la finalidad y a la documentación a la que debe ajustarse dicho Estudio, sino al Régimen Urbanístico que realmente le resulta exigible al Suelo que se Reordena.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda

INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia en base a las Observaciones Técnicas que del mencionado Documento Urbanístico se realizan en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T.U.

3.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

3.1 - ALMADEN - Programa de Actuación Urbanizadora del Parque Empresarial “Eras de Barbudillos”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Hipólito Muñoz Cabañero. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Febrero de 2.008.

3.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 05-12-1.984, D.O.C.M. de 27-02-1.985.
- **Población:** 6.294 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Delimitación y definición de un nuevo Sector Urbanizable Industrial dedicado a “Parque Empresarial”.
- **Superficie:** 174.721,00 m²
- **Situación:** Al Sureste del Término Municipal de Almadén, separado unos 6 m del Término Municipal de Chillón, desde el que se accede, concretamente desde la Carretera Nacional N-502.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Empresa Pública Minas de Almadén y Arrayanes, S.A.: MAYASA, S.A.)

3.1.2.- TRÁMITE:

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

Se acredita que el comienzo del trámite del P.A.U. procede del acuerdo Plenario de sesión del 26 de Enero de 2.006, que establecen los Artículos 64,7 y 36 del Texto Refundido y del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. respectivamente, relativos a la Consulta Previa para realizar Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva.

- **Publicación D.O.C.M.:** nº 80, de 17 de Abril de 2.006.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 7 de abril de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni Alternativas Técnicas presentadas.
- **Fecha de Certificación:** 5 de Junio de 2.006.

- **Acto de Apertura de plicas:** 7 de Junio de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Plica única, presentada por el Agente Urbanizador que promueve el P.A.U.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificados Municipales.
 - Trámite de Concertación Interadministrativa con los Municipios Colindantes.
 - Publicaciones efectuadas.
 - Informes Sectoriales.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Existencia de recursos hídricos suficientes
Dirección General del Agua	X		Informe con observaciones respecto de Saneamiento, Depuración y Abastecimiento, pero sin competencias en cuanto a esta última Infraestructura
Dirección General de Carreteras del Estado. Demarcación del Estado en Castilla-La Mancha	X		Informe Favorable con condicionantes que no afectan a la Ordenación del Sector
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario

Carreteras de la J.C.C.M.	X		Sin afecciones respecto de carreteras autonómicas
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario
Delegación Provincial de Cultura	X		Visado Resolución Autorizable con Condiciones
Delegación Provincial de Sanidad	X		Informe Favorable siempre que cumpla toda la Legislación competente de la Delegación de Sanidad
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Deberá solicitarse necesariamente
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No resulta necesario

Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	No resulta necesario
--	--	---	----------------------

Compañía Suministro Eléctrico		X	Se deberá solicitar necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas (Inima, Grupo OHL y GESTAGUA)	X		Informes Favorables
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- Evaluación Ambiental Preliminar de Expediente: PL/OT/CR/1025, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 18 de Diciembre de 2.007; E.A.P. de la que no existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación Provincial de la mencionada Consejería.

3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Mejora mediante el que se Reclasifican 174.721,00 m² de Suelo Rústico de Reserva pertenecientes a la Dehesa de Castilseras.

Al Sector Urbanizable Industrial y Terciario se accede desde la Carretera Nacional N-502, mediante una prolongación de ésta a la que se denomina “Calle A” que discurre por el Término Municipal de Chillón. La mencionada calle tiene 15 m de anchura y aproximadamente 100 m de longitud desde la carretera al Sector.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Aunque el Uso Mayoritario del Sector es el Industrial (Productivo y de Almacenaje), también está permitido el Uso Terciario.

El nuevo Sector Urbanizable al que se numera como S-1, está ubicado en las inmediaciones de una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y de un Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Sierras de Almadén, Chillón y Guadalmez”, con códigos de identificación ES0000155 y ES4220015 respectivamente; estando separado el mencionado Sector de la citada ZEPA por una franja de Suelo Rústico de Reserva de 27 m de anchura, además de haberse situado junto a esta banda la mayor parte de las Zonas Verdes de Sistema Local para amortiguar el efecto medioambiental.

Aunque el Sector se ubica junto al límite del Término Municipal de Chillón no se ajusta a los límites administrativos de éste al estar separado de él mediante una banda longitudinal de Suelo Rústico de Reserva.

El desarrollo del P.A.U. será llevado a cabo por la Sociedad Anónima de capital público perteneciente al Estado de España, mediante la Sociedad Estatal de Participaciones Industriales (SEPI).

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total		174.721,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico		No se establecen Sistemas Generales
Uso Principal		Industrial y Terciario
Edificabilidad Bruta (lucrativa) Industrial y Terciaria		0,59 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso		Coeficiente Industrial: 0,80 Coeficiente Terciario: 1,59
(●) Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		103.085 u.a.
(*) Aprovechamiento Tipo		0,59 m ² th/m ² s
Superficie Neta Industrial		120.294,00 m ² s
Superficie Neta Terciaria		4.309,00 m ² s
Ordenanza		La establecida en el P.P.M.
Parcela mínima (Industrial y Terciario)		300,00 m ² s
Frente mínimo (Industrial y Terciario)		10,00 m
Retranqueos (Industrial y Terciario)		Los establecidos en los Planos del P.P.M.
Número de Plantas		3 Plantas Uso Industrial 3 Plantas Uso Terciario
Altura (Industrial y Terciario)		12,00 m
Ocupación (Industrial y Terciario)		La superficie limitada por los retranqueos
Edificabilidad neta Industrial		0,80 m ² t/m ² s
Edificabilidad Neta Terciaria		1,59 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad		No resulta necesario establecerse

(●) En función de los dos Coeficientes de Homogeneización que supuestamente se consideran en los Planos del P.P.M., el Aprovechamiento del Sector nunca podrá coincidir con la Edificabilidad Bruta de éste.

(*) El Aprovechamiento Tipo está mal calculado, ya que en función de los dos Usos Privados que se establecen y de los dos Coeficientes de Homogeneización que supuestamente se consideran, nunca podrán coincidir el Aprovechamiento Tipo y la Edificabilidad Bruta del Sector.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		174.721,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total Industrial		96.235,00 m ² t
Edificabilidad lucrativa total Terciaria		6.850,00 m ² t
Dotacional	8.736,00 m ² s	8.800,00 m ² s
Zonas Verdes	17.472,00 m ² s	19.206,00 m ² s
Aparcamiento Público	258 Plazas	282 Plazas
Superficie neta (Industrial + Terciario)		124.603,00 m ² s
Aprovechamiento (Industrial + Terciario)		103.085,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R.	12.886,00 m ² s	12.886,00 m ² s
Instalaciones propias (Dotacional Hidráulico)		1.296,00 m ² s
Red viaria		19.810,00 m ² s
Reserva para Red Viaria		1.006,00 m ² s

3.1.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

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 una red de riego que discurre por el acerado, careciendo de red de hidrantes.
- **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 telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** En el proyecto de urbanización se refleja la jardinería pero no el amueblamiento urbano.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

El Proyecto consta de Memoria descriptiva y justificativa de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto, cuadro de precios descompuestos, y pliego de

condiciones, constando además de Proyectos independientes de:

- Alumbrado Público, Redes de Baja y Media Tensión y Centros de Transformación.
- Accesos desde la Carretera N-502.
- Tratamiento y Depuración de Aguas Pluviales y Estudio Hidrológico.
- Proyecto de Estudio y Seguridad y Salud.

3.1.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de convenio se recogen las siguientes estipulaciones:

1ª OBJETO

El presente Convenio tiene por objeto regular las relaciones y compromisos que asumen las partes firmantes para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

2ª ÁMBITO

La actuación urbanizadora pretende desarrollar el Sector “Las Eras de Barbudillos” con una superficie de 183.626 m² suelo y con los parámetros urbanísticos que se establecen en el P.P.M.

3ª GESTIÓN DE LA URBANIZACIÓN

UNO. Obras de Urbanización incluidas en el presente Programa:

Las obras de urbanización incluidas en el presente Programa son las contenidas en el Anteproyecto de Urbanización que acompaña a la Alternativa Técnica presentada.

DOS. Proyectos y documentos que corresponde elaborar y promover al Agente Urbanizador:

- a) El proyecto de Urbanización, así como las modificaciones técnicas necesarias.
- b) Los presupuestos de cargas adjuntos a modificaciones de Proyecto de Urbanización.
- c) El Proyecto de Reparcelación.

4ª CONTRATACIÓN DE OBRAS Y SERVICIOS. SUBROGACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PAU

UNO. Contratación de obras y servicios.

El Agente Urbanizador se encuentra facultado para contratar las obras con un tercer

contratista de obras, si bien, deberá comunicarse dicha contratación al Ayuntamiento, y en ningún caso podrá suponer una transmisión o alteración de las obligaciones, responsabilidades y compromisos asumidos por el Agente Urbanizador.

DOS. Subrogación de la adjudicación y ejecución del P.A.U.

El urbanizador podrá ceder cu condición a favor de tercero que se subroge en todas sus obligaciones ante el Ayuntamiento, si bien, ésta deberá ser formalizada en escritura pública, y autorizada previamente por el Ayuntamiento.

5ª CESIÓN DE TERRENOS

El Agente Urbanizador se compromete a gestionar la inscripción, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos con destino dotacional público y viario público incluidos en el ámbito del Sector, a favor del Ayuntamiento, tal y como quedan definidos en el P.P.M.

6ª CARGAS Y COSTES

Los costes totales de urbanización se estiman en:

Ejecución de las obras.....	2.500.000 Euros
Gastos Generales.....	<u>500.000 Euros</u>
Total.....	3.000.000 Euros + IVA

7ª APROVECHAMIENTO QUE LE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN

El Sector cuenta con un aprovechamiento urbanístico de 104.667 m² techo.

El Ayuntamiento deberá percibir el 19% de este aprovechamiento en parcelas urbanizadas y sin contribución alguna a los gastos de urbanización. El aprovechamiento correspondiente al 10% de cesión gratuita es de 10.466 m²t.

8ª PLAZOS DE DESARROLLO DE PROGRAMA, PRÓRROGA Y SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DEL PLAZO

El plazo del que dispone el Agente Urbanizador para concluir las obras de urbanización es de 18 meses, a contar desde el inicio de las mismas.

- Fase de presentación del Proyecto de Urbanización: El Proyecto de Urbanización se presentará ante el Ayuntamiento, antes de transcurridos 3 meses desde la aprobación definitiva del Programa y adjudicación del mismo.

- Fase de Ejecución del Proyecto de Urbanización: Las obras de urbanización deberán iniciarse antes de transcurridos 3 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Fase de Reparcelación: El Proyecto de Reparcelación se presentará ante el Ayuntamiento antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

El Agente Urbanizador podrá instar al Ayuntamiento a que prorrogue los plazos señalados, será requisito que dicho retraso no sea imputable al urbanizador.

El cómputo del plazo quedará suspendido desde el mismo momento en que por causa de fuerza mayor, caso fortuito u otras causas insuperables ajenas a la voluntad del Agente Urbanizador, sea temporalmente imposible la iniciación, prosecución o conclusión de las actuaciones jurídicas o materiales programadas.

9ª SIMULTANEIDAD DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

El Ayuntamiento podrá autorizar, previa aprobación de los respectivos proyectos de ejecución, las obras de edificación simultánea a la urbanización.

10ª GARANTÍAS

El Agente Urbanizador constituirá, en el plazo máximo de 15 días, la fianza por valor del 7% de los costes de urbanización.

El Ayuntamiento procederá a la devolución de dicho aval bancario una vez se haya producido la recepción definitiva de la urbanización.

11ª INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS POR EL AGENTE URBANIZADOR

Se entenderá que el Agente Urbanizador ha incumplido los plazos previstos en el Programa, cuando la demora a él imputable en el cumplimiento de sus obligaciones, haga imposible concluir la Actuación dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de los plazos establecidos. El incumplimiento de los plazos será causa de resolución del Programa.

No obstante, aun cuando el retraso sea imputable al Agente Urbanizador, el Ayuntamiento podrá optar por la imposición de una penalización al Agente Urbanizador.

Los retrasos inferiores a un mes imputables al Agente Urbanizador, en algunas de las fases previstas, y que no comprometan el plazo global, no afectarán a la vigencia de aquél. Si se produjeran dichos retrasos, el Ayuntamiento procederá a apercibir al Agente Urbanizador.

12ª INTERVENCIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE ALMADÉN

El Ayuntamiento se compromete a ejercer las potestades y funciones públicas que le confiere la legislación urbanística, cuando resulten necesarias para desarrollar la actuación, previa solicitud del Agente Urbanizador.

Además, prestará su colaboración en cuanto a información con las condiciones técnicas de los servicios de infraestructura básica y cuantos otros datos pudieran ser precisos para la elaboración y ejecución de los Proyectos.

El Ayuntamiento tramitará la licencia de obras a MAYASA, comprometiéndose a que dicha tramitación no suponga coste alguno para la empresa.

13ª RECEPCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

El Agente Urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura y el resto de obra urbanizadora según el Proyecto de Urbanización que se apruebe.

Las obras de urbanización serán recibidas por el Ayuntamiento, una vez se compruebe la completa ejecución de las obras de urbanización.

El Ayuntamiento devolverá el aval del 7% una vez que se haya recibido definitiva y expresamente la obra urbanizadora.

14ª CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN UNA VEZ RECEPCIONADAS FORMALMENTE

Una vez recepcionadas las obras, el Ayuntamiento se hará cargo del mantenimiento y conservación de las mismas.

15ª SEGREGACIÓN DE TERRENOS

MAYASA procederá a la segregación de los terrenos del resto de la Dehesa de Castilseras mediante escritura pública en la que además, se establecerán las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, incorporando los sistemas generales del parque empresarial. Estas cesiones deberán estar recogidas en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

16ª RÉGIMEN JURÍDICO DE APLICACIÓN

En lo no previsto en el presente Convenio se aplicará la legislación urbanística, la de Régimen Local y el resto de determinaciones de Derecho Administrativo y el Código Civil.

En caso de discrepancia entre el contenido del presente Convenio y cualquier otro de los documentos acompañados por el Agente Urbanizador, prevalecerá el contenido de este Convenio por ser lo acordado entre ambas partes.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El agente urbanizador MINAS DE ALMADEN Y ARRAYANES, S.A. (MAYASA), representa un 100% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U del Parque Empresarial “Eras de Barbudillos” se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Gastos de urbanización:

Presupuesto de Ejecución de las Obras.....	2.500.000 Euros
Gastos Generales.....	500.000 Euros
Total.....	3.000.000 Euros

El coste total de la urbanización sería de TRES MILLONES DE EUROS más el IVA legalmente aplicable.

3.1.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el 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:

- Necesariamente deberá solicitarse nuevo Informe de Cultura mediante el que se compruebe el levantamiento del “Condicionante” establecido en el Visado Resolución (Autorizable y Condicionado) emitido en fecha 24 de Marzo de 2.006, condicionante relacionado con el “Camino Romano” que se ve afectado por la Actuación Urbanizadora.
- Al accederse al nuevo Sector Urbanizable desde otro Término Municipal, el expediente requerirá de la conformidad expresa que establece el Artículo 10,4 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. respecto del Ayuntamiento de Chillón, puesto que la formalización del acceso del Sector modifica el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de dicho Municipio, cuestión que deberá quedar patente necesariamente.
- Informe de la Compañía Eléctrica que corresponda, mediante el que se acredite la garantía del Suministro Eléctrico futuro a la localidad provocado por el aumento de demanda eléctrica que conlleva el desarrollo del P.A.U. de referencia.

- Informe-Adecuación del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural respecto de la Evaluación Ambiental Preliminar de Expte.: PL/OT/CR/1025, o de las posibles modificaciones de que sea objeto dicha E.A.P.
- Informes de Bienestar Social y de una Entidad Competente en Materia de Bienestar Social.
- Si de los Informes Sectoriales que se deberán incorporar se deducen modificaciones estructurales del Plan Parcial de Mejora del que forma parte el P.A.U. que ahora se informa, el Ayuntamiento deberá solicitar necesariamente nuevo Informe Preceptivo y Vinculante de la C.P.O.T.U. respecto de éste último.

3.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- La nueva Ordenación Detallada del Sector que se delimita deberá garantizar y contemplar necesariamente la continuidad del “Camino Romano” que se ve afectado por la Actuación Urbanizadora; todo ello en los mismos términos establecidos en el Visado Resolución (Autorizable y Condicionado) emitido el 24 de Marzo de 2.006, referente a reintegrar el trazado del “Camino Romano” en las Zonas Verdes o en las Calles que se proyecten, con una adecuada señalización que permita la obtención de información acerca del mencionado elemento patrimonial.
- Deberán aclararse las discrepancias existentes entre los Coeficientes (supuestamente de Homogeneización) que se consideran en los Planos del P.P.M. y las Edificabilidades Netas que para Uso Industrial y Terciario se establecen en el Texto de dicho P.P.M., coincidentes en ambos casos, ya que incidirán en el Aprovechamiento Tipo del Sector y por lo tanto en la Cesión del Suelo capaz de materializar el 10% de este Aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento.

En cualquier caso, se considera necesario establecer los Coeficientes de Homogeneización que corresponda, puesto que al permitirse expresamente los Usos Industrial y Terciario la rentabilidad económica de éstos será diferente.

- El Vial de acceso al nuevo Sector Urbanizable, no deberá denominarse “Calle” sino “Sistema General de Comunicaciones” adscrito al Sector, puesto que servirá a éste desde un Término Municipal diferente a donde se ubica la Actuación Urbanizadora a desarrollar; debiendo constar por lo tanto en el Plan Parcial de Mejora la forma de ejecutar el mencionado Sistema General, por lo que se deberá dejar constancia además que no solo discurrirá por Suelo Rústico de reserva, sino que afectará al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Chillón, por lo que también se verá afectado el Plano de Clasificación de Suelo y de Sistemas Generales de este Municipio.
- Necesariamente se deberá cuantificar la superficie a la que ascenderá el Sistema General de Comunicaciones al que se hace referencia en el apartado anterior.

- El Plan Parcial de Mejora del que consta el P.A.U. deberá ajustarse a la extensión superficial que finalmente corresponda; ya que en unos casos se cita un área de Actuación de 174.721,00 m², y en otros una superficie de 183.626,00 m².

3.1.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos 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.

3.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio y Proposición Jurídica-Económica:

- Todos los datos numéricos que constan en el Convenio Urbanístico y en la Proposición Jurídico-Económica deberán ajustarse al Plan Parcial de Mejora y al Proyecto de Urbanización definitivos, ya que los mismos proceden del Anteproyecto de Urbanización y fue suscrito en el año 2.006.
- La Conservación de la Urbanización deberá ajustarse a lo que establece el Artículo 115 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., todo ello sin perjuicio de lo que regulan los Artículos 67 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978).

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T.U.

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

El Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido:

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

2º Es sin perjuicio de la viabilidad futura de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial a desarrollar, estando éstas supeditadas a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

3º Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental, existente o futura, del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia.

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental, caso de ser necesaria, se dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3.2 - ARGAMASILLA DE ALBA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial denominado “Huerta Larga-Vereda”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Juan Carlos Almoguera Sánchez-Villacañas. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Si.

Fecha Redacción Documento Técnico: Julio 2.006.

3.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., Silencia Administrativo 28-02-1.986.
- **Población:** 7.161 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Delimitación y definición de un nuevo Sector Urbanizable Industrial con Ordenación Detallada.
- **Superficie:** 195.189,00 m².
- **Situación:** Junto a la Carretera Nacional N-310a, de Argamasilla de Alba a Tomelloso y a la Vía Pecuaria “Cañada Real de Cuenca”.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Agrupación de Interés Urbanístico Huerta Larga-Vereda)

3.2.2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establecen los Artículos 38,3 y 122 del

Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

Se acredita que el comienzo del trámite del P.A.U. procede del acuerdo Plenario de sesión del 23 de Febrero de 2.006 que establecen los Artículos 64,7 y 36 del Texto Refundido y del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. respectivamente, relativos a la Consulta Previa para realizar Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Rústico de Reserva.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 241, Fascículo II, de 20 de Noviembre de 2.006.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 15 de Noviembre de 2.006.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 12 de Enero de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 17 de Enero de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Plica única, presentada por la Agrupación de Interés Urbanístico “Huerta Larga-Vereda”, representada por D. José Antonio Chillerón Parreño.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Exposiciones Públicas realizadas.
 - Certificados Municipales.
 - Informes Sectoriales y Peticiones de éstos.
 - Notificación a los Titulares Catastrales de Derechos afectados.
 - Concertación Administrativa con los Ayuntamientos Colindantes.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana	X		Informe con condicionantes
Dirección General del Agua	X		Informe con observaciones respecto de Saneamiento y Depuración, y sin competencias respecto de Abastecimiento
Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha Ministerio de Fomento	X		Informe Desfavorable
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento	X		Informe con Observaciones
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario
Carreteras de la Excma. Diputación	X		No existen carreteras de la

Provincial			Excma. Diputación de Ciudad Real
Delegación Provincial de Cultura	X		Visado Resolución Autorizable
Delegación Provincial de Sanidad		X	No resulta necesario
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	Solicitado y no emitido
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social	X		Informe con Observaciones
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No resulta necesario al tratarse de Uso Industrial
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Deberá solicitarse necesariamente

Compañía Suministro Eléctrico	X		Relativo al desmontaje de una línea aérea de M.T.
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá presentarse necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad

- Resolución de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, de fecha 12-09-2007, sobre la Evaluación Ambiental de Expte.: PL/OT/CR-1020/06, así como Información adicional y corrección de errores referentes a la Resolución de 30-11-2007; Evaluación Ambiental de la que no existe Informe-Adecuación emitido por el Servicio de Evaluación Ambiental de la D.P. de Medio Ambiente y Desarrollo Rural mediante el que se compruebe que quedan acreditadas las cuestiones Medioambientales impuestas en la Evaluación Ambiental a la que se hace referencia.

3.2.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial mediante el que se Reclasifican 195.189,00 m² de Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial. El Suelo Reclasificado procede del Polígono Catastral de Rústica nº 101.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además del Proyecto de Urbanización del Sector Urbanizable que se delimita y define. La conservación de la Urbanización correrá a cargo de los futuros propietarios de los solares resultantes.

El Suelo Rústico Reclasificado a Urbanizable Industrial está separado del núcleo de Argamasilla de Alba unos 900 metros, y se ubica entre la Carretera N-310a de Argamasilla de Alba a Tomelloso y a la Vía Pecuaria denominada “Cañada Real de Cuenca”.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total		195.189,00 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
Uso Principal		Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)		0,693 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso		No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		135.343,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,693 m ² th/m ² s
Superficie Neta		135.343,00 m ² s
Ordenanza		Ordenanza Reguladora del Plan Parcial
Parcela mínima		500,00 m ² s
Frente mínimo		10,00 m
Retranqueos		5,00 m
Número de Plantas		No se establecen
Altura		14,00 m
Ocupación		100 % menos el retranqueo frontal de 5 m
Edificabilidad neta		1,00 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad		Uso Industrial

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		195.189,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		135.343,00 m ² t
Dotacional	9.759,45 m ² s	9.760,00 m ² s
Zonas Verdes	19.519,00 m ² s	19.519,00 m ² s
Aparcamiento Público	339 Plazas	363 Plazas
Superficie neta		135.343,00 m ² s
Aprovechamiento		135.343,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R.	13.534,30 m ² s	14.211,00 m ² s Equivalente al 10,5%
Instalaciones propias		No se establecen
Red viaria		30.568,00 m ² s

3.2.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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.
- **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 telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de 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

3.2.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él se establecen las siguientes estipulaciones:

- 1ª Objeto.
- 2ª Compromisos. En los términos establecidos en el P.A.U. del citado Sector, la A.I.U. se compromete a ejecutar la Urbanización del Sector, soportando, con cargo a los propietarios y de acuerdo con el Art. 118.1.a, todos los gastos derivados de la actuación urbanizadora. La Urbanización se ejecutará según proyecto de urbanización aprobado y de conformidad con los gastos de urbanización que se detallan en la proposición económica.
- 3ª Plazos. Desde que sea efectivo el inicio de la ejecución de las obras de urbanización por haberse aprobado este Convenio así como el P.A.U. y demás documentación administrativa necesaria, teniendo la total disponibilidad de los terrenos, las citadas obras se realizarán en el plazo máximo de 16 meses.
- 4ª Procedimiento.
- 5ª Garantías. La A.I.U. acredita para la firma del presente Convenio la constitución de la garantía financiera del 7% del coste de las obras de urbanización.

- 6ª Penalizaciones. Se aplicarán las penalizaciones previstas en el Art. 118.5 de la L.O.T.A.U. y en los términos establecidos en la citada norma.
- 7ª Aprobación.
- 8ª Normativa Aplicable.
- 9ª Dirección, Inspección y Control de la Actuación Urbanística.
- 10ª Proyectos de Reparcelación.
- 11ª Cesiones de Terrenos.
- 12ª Incidencias en la Ejecución del Programa.
- 13ª Recepción y Plazo de Garantía de las Obras de Urbanización.
- 14ª Responsabilidad por Vicios Ocultos.
- 15ª Prestaciones Accesorias.
- 16ª Conservación de las Obras de Urbanización.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U del Sector Urbanizable Industrial denominado “Huerta Larga-Vereda” se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

La regulación de las relaciones del Urbanizador y los propietarios de terrenos, de conformidad con las Bases contenidas en el Capítulo V de la Memoria Justificativa de este Programa, se articulan fundamentalmente en el Capítulo V de la Memoria Justificativa de este Programa, se articulan fundamentalmente sobre las siguientes reglas y condiciones:

- 1.1. El modo en que se debe retribuir al Urbanizador se establece mediante pago de cuotas de urbanización, resultantes de la ejecución del Programa, sin perjuicio de los acuerdos que se puedan concluir con los propietarios de los terrenos.
- 1.2. Los criterios para llevar a cabo la reparcelación, según lo previsto en la legislación urbanística, y en particular los señalados en los arts. 92 y 93 de la L.O.T.A.U.
- 1.3. Las bases para llevar a cabo la imputación de gastos y el procedimiento de devengo de las cuotas correspondientes: definición de las cuotas de urbanización y concreción del beneficio o retribución de la gestión (Art. 110.4.3.c L.O.T.A.U.)

Las bases reguladoras de colaboración entre el urbanizador y la propiedad del suelo consta de:

Base 1. Retribución de la urbanización mediante contraprestación dineraria.

Base 2. Abono de las prestaciones dinerarias.

Base 3. Índices correctores.

Base 4. Adjudicación de terrenos. Localización.

Base 5. Garantías

2. Gastos de urbanización:

ESTIMACIÓN DE COSTES

CONCEPTO	IMPORTE (Euros)
1.- URBANIZACIÓN	2.986.378 Euros
2.- HONORARIOS TÉCNICOS	120.000 Euros
3.- NOTARÍA - REGISTRO	30.850 Euros
4.- INDEMNIZACIONES	0 Euros
5.- GESTIÓN PROGRAMA	93.000 Euros
6.- GASTOS FINANCIEROS	15.000 Euros
TOTAL	3.245.228 Euros

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

Habiéndose fijado la forma de retribución del Urbanizador a través de cuotas de urbanización es innecesaria la fijación de equivalencias entre el coste de la urbanización y el valor de los terrenos puesto que el Urbanizador no percibirá de forma vinculante solares a cambio de su retribución, todo ello sin perjuicio de llegar a acuerdos puntuales con los propietarios conforme al principio general de la autonomía de la voluntad; por lo tanto, la valoración de los terrenos se hará conforme a las siguientes supuestos diferenciados:

A) La valoración de los terrenos a los efectos reparcelatorios.

B) Las valoraciones de terrenos a los efectos expropiatorios.

3.2.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el 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.

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

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de lo 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 Unión Fenosa mediante el que se acredite la garantía del Suministro Eléctrico futuro a la localidad provocado por el aumento de demanda eléctrica que conlleva el desarrollo del P.A.U. de referencia.
- Informe Favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, subsanando todas las cuestiones indicadas en el Informe Desfavorable emitido por la mencionada Demarcación el 11 de Abril de 2.007.
- Nuevo Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real, mediante el que se acredite el cumplimiento de las observaciones indicadas por la mencionada Unidad el 7 de Diciembre de 2.007.
- Informe-Adecuación del Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural respecto de la Evaluación Ambiental de Expte.: PL/OT/CR-1020/06.
- Informe Preceptivo y Vinculante del Servicio de Medio Natural de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo rural respecto de la afección del Sector Urbanizable definido y delimitado respecto de la Vía Pecuaria “Cañada Real de Cuenca”.

3.2.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Tanto en texto como en planos deberá figurar Plan Parcial de Mejora, ya que a través de éste se Reclasifica Suelo Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable Industrial.

- La Documentación Gráfica del Plan Parcial podría ser a Color, de forma que se facilite la lectura de toda la Información y Ordenación que contienen, puesto que se confunde y es confusa. En cualquier caso se podrían utilizar tramas diferentes si es que se optase por continuar con Planos en blanco y negro.
- Del Suelo Urbanizable Industrial considerado se deberá excluir el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección de Infraestructuras que establece la Disposición Adicional Segunda del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U., provocado tanto por la Carretera Nacional N-310a de Argamasilla de Alba a Tomelloso, ubicada al Norte de la Actuación; como por el Camino Público ubicado al Este del Sector.
- Si el Informe Preceptivo y Vinculante que emita la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha supusiera cambios respecto del acceso al Sector Industrial desde la Carretera N-310a que figura grafiado en los Planos de Ordenación del Sector, el reparto superficial de éste y por lo tanto su Ordenación deberán reajustarse a lo que finalmente corresponda.
- El reajuste numérico y de Ordenación igualmente deberá realizarse según determine el Informe-Adecuación que emita el Servicio de Evaluación Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural al que se hace referencia en Observaciones al Expediente Administrativo y de Gestión.
- El Documento Técnico del Plan Parcial de Mejora deberá adaptarse totalmente a lo que para este tipo de Planes establece el Texto Refundido y el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Las Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Sector Urbanizable Industrial con Ordenación Detallada que se delimita y define a través del Plan Parcial de Mejora de éste, deberán ajustarse a lo que para las referidas Normas Urbanísticas establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Se deberá acreditar expresamente que el Sector Urbanizable Industrial que se delimita no se ajusta a los límites de propiedad, ya que este tipo de Sectores están prohibidos tanto por el Texto Refundido como por el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Se deberá incluir necesariamente un Plano de Clasificación de las N.N.S.S. mediante el que se acredite que el Suelo Rústico que se Reclasifica a Urbanizable Industrial no es Suelo Rústico de Protección Ambiental, ya que si éste fuera el caso la Reclasificación de Suelo que conlleva el Plan Parcial de Mejora no podría admitirse, debiendo proceder dicha Reclasificación de Suelo Rústico de la Modificación Puntual previa de las Normas Urbanísticas de Planeamiento Urbanístico de la localidad, para desarrollar posteriormente el P.A.U. con un Plan Parcial de Desarrollo, sin más. La justificación que se solicita procede de la discrepancia en cuanto a la Clasificación y Categoría del Suelo Rústico Reclasificado; diferencia existente entre el Documento Urbanístico empleado y el Documento Medioambiental en el que se basa la Evaluación Ambiental del P.A.U.

- Determinados Artículos que se citan no se corresponden con la finalidad y con el contenido urbanístico que se les asigna, no correspondencia que tendrá que corregirse necesariamente.

3.2.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos, 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 art. 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.

3.2.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T.U.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanações y complementos que así deberán Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

El Informe Preceptivo y Vinculante ahora emitido:

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

Domicilio Fiscal de quienes consten en el Catastro como Titulares de Derechos afectados por la Actuación Urbanizadora propuesta.

2º Es sin perjuicio de la viabilidad futura de los Usos y Actividades a implantar en el Polígono Industrial a desarrollar, estando éstas supeditadas a las correspondientes Licencias de Actividades a conceder por el Ayuntamiento.

3º Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental, existente o futura, del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia.

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental, caso de ser necesaria, se dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3.3 - CARRIÓN DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial SR-8, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Octubre de 2.007.

3.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 4-2-1.998, D.O.C.M. de 7-8-1.998.
- **Población:** 2.792 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial SR-8, tal y como fue delimitado y definido en la Modificación Puntual nº 7b de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava, Aprobada Definitivamente en C.P.U. del 9 de Octubre de 2.006.
- **Superficie:** 54.490,00 m² según medición real del área de actuación.
- **Situación:** Al Oeste de la Población, entre el SR-7 y la UE-6.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Aguirresa S.L.)

3.3.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M.:** nº 35, de 16 de Febrero de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 8 de Febrero de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** Cinco alegaciones presentadas.
- **Fecha de Certificación:** 2 de Mayo de 2.007.

- **Acto de Apertura de plicas:** 8 de Junio de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Cuatro Proposiciones Jurídico Económicas presentadas y tres Alternativas Técnicas igualmente presentadas, de las que según consta en el Certificado del Pleno Municipal del 17 de Octubre de 2.007, fueron rechazadas las Alternativas Técnicas presentadas por “Modelo V250 S.L.” y por la “Agrupación de Interés Urbanístico del SR-8”, siendo Aprobada Inicialmente la Alternativa Técnica presentada por “Aguirresa S.L.”, constando los motivos estimados tanto para rechazar como para elegir la Alternativa Técnica finalmente enviada a la C.P.U. para su Informe Preceptivo.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificados Municipales.
 - Exposiciones Públicas efectuadas.
 - Informes Sectoriales y Municipal.
 - Peticiones de otros Informes Sectoriales.
 - Acta de Apertura de Plicas.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Se deberá solicitar necesariamente
Dirección General del Agua	X		Sin competencias en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No se precisa
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No se precisa
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No se precisa
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No se precisa
Delegación Provincial de Cultura		X	Deberá solicitarse necesariamente el Visado Resolución
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se precisa
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	Aportado para la M.P. nº 7b de las N.N.S.S.; y solicitado para el P.A.U. pero no presentado
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Aportado para la M.P. nº 7b de las N.N.S.S.; y solicitado para el P.A.U. pero no

			presentado
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	Solicitado y no presentado
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Aportado para la M.P. n° 7b de las N.N.S.S.

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

3.3.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial SR-8, tal y como fue delimitado y definido en cuanto a su Ordenación Detallada, a través de la Modificación Puntual n° 7b de las N.N.S.S. de Carrión de Calatrava, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 9 de Octubre de 2.006.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además de Anteproyecto de Urbanización.

El Sector SR-8, al igual que los correlativos a él tienen adscrito un Sistema General de Viario Estructurante a modo de Ronda de Circunvalación, procedente de la mencionada Modificación Puntual n° 7b de las N.N.S.S.

Normativa Urbanística.

	M.P. n° 7b N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	57.969,00 m ² s	54.490,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	Viario de S.G.: 5.358,00 m ² s	Zona Verde de S.G.: 2.112,00 m ² s Viario de S.G.: 5.860,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,70 m ² t/m ² s	0,595 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		32.469,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo		0,595 m ² th/m ² s
Superficie Neta		24.997,00 m ² s
Ordenanza	Residencial Intensiva: ER-1	Residencial Intensiva: ER-1

Parcela mínima	120,00 m ² s	120,00 m ² s
Frente mínimo	No se establece	7,00 m
Retranqueos	3,00 m al fondo	3,00 m al fondo
Número de Plantas	2 (B+1)	2 (B+1)
Altura	7,50 m	7,50 m
Ocupación	75 %	75 %
Edificabilidad neta	1,50 m ² t/m ² s	1,30 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	315 Viv.; 60 Viv/Ha	271 Viv.; 56 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		54.490 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		32.469,00 m ² t
Dotacional	6.493,80 m ² s	6.864,00 m ² s
Zonas Verdes	4.651,80 m ² s	4.751,00 m ² s
Aparcamiento Público	162 Plazas	171 Plazas
Superficie neta		24.997,00 m ² s
Aprovechamiento		32.469,00 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	10% A.T.A.R.	2.499,77 m ² s
Instalaciones propias (C.T.)		48,00 m ² s
Red viaria (Sistema Local)		9.858,00 m ² s

3.3.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto 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 unitario 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 anteproyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.

- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería se refleja en el anteproyecto de urbanización y el amueblamiento urbano no.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria y planos.

3.3.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de convenio se recogen las siguientes estipulaciones:

CAPÍTULO I. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS:

- Principios rectores.
- Carácter jurídico-administrativo.
- Objetivos.

CAPÍTULO II. COMPROMISOS, DERECHOS Y OBLIGACIONES:

- Compromisos, derechos y obligaciones del urbanizador.
- Relaciones entre la Administración y el agente urbanizador.
- Relaciones entre los propietarios y el agente urbanizador.
- Obligaciones de los propietarios.
- Obligaciones de los propietarios y el urbanizador, según el art. 115 T.R.L.O.T.A.U.
- Derechos de los propietarios.

CAPÍTULO III. GARANTÍAS:

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 Excmo. Ayuntamiento de Carrión de Calatrava, un aval bancario por importe de CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DOCE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (188.712,50 €), correspondiente al diez por ciento (10%) del coste total de las obras de urbanización, aval en el que se especifica claramente que podrá ser ejecutado a primer requerimiento por el Excmo. Ayuntamiento de Carrión de Calatrava en el momento en que por este 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 Excmo. Ayuntamiento, se procederá a la devolución del aval por éste.

CAPÍTULO IV. EXENCIÓN DE COMPROMISOS.

CAPÍTULO V. PLAZOS Y DISPONIBILIDAD:

- Plazos de Ejecución de P.A.U.

1º Proyecto de Reparcelación: 3 meses a contar desde la firma del presente convenio urbanístico.

2º Proyecto de Urbanización: 2 meses a contar desde la firma del presente convenio urbanístico.

3º Otros Proyectos: 3 meses a contar desde la firma del presente convenio urbanístico.

4º Obras de Urbanización:

- Inicio de las Obras: 2 meses desde que se tenga la plena disponibilidad de los terrenos.
- Plazo de Ejecución: 15 meses desde el inicio de las mismas.

5º Ejecución del Programa: Dos años y medio.

- Disponibilidad de los Terrenos.

CAPÍTULO VI. COSTES.

CAPÍTULO VII. PENALIZACIONES. EXTINCIÓN DEL PROGRAMA:

- Causas de extinción.

- Resolución del programa.

- Penalizaciones:

Expresamente se establece una penalización, para el supuesto que por parte del Urbanizador no ejecute el Programa en los plazos establecidos, consistente en una sanción máxima de CINCUENTA EUROS DIARIOS (50 €/día), a cuyo pago se verá obligado el Urbanizador por cada día de retraso en la ejecución del Plan, y que podrá ser descontado por el Excmo. Ayuntamiento de las retribuciones que tuviere pendiente, previa resolución dictada al efecto. No obstante ello, en los supuestos de incumplimiento grave se estará a lo dispuesto en el artículo 125 T.R.L.O.T.A.U.

- Incumplimiento de plazos y retrasos del urbanizador.
- Retrasos menores.
- Incautación de garantías.

CAPÍTULO VIII. OTRAS CUESTIONES:

- Adquisición de aprovechamiento urbanístico cedido al Municipio.

PROPOSICIÓN JURÍDICO ECONÓMICA:

El P.A.U del Sector SR-8 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística, a la programación aprobada y a la legislación vigente, tal como establece el párrafo 10 del artículo 118 T.R.L.O.T.A.U.

Así mismo se reflejan las bases que regulan las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados,

Gastos de urbanización:

Concepto	Euros
6.1 Coste de ejecución material	1.600.550,00.-
6.2 Tasas, licencias, impuestos, etc.	40.000,00.-
6.3 Redacción técnica	65.000,00.-
6.4 Gastos de promoción y gestión	33.625,00.-
6.5 Retribución al Urbanizador	94.150,00.-
6.6 Indemnizaciones (*)	0,00.-
6.7 Gastos de conservación	33.625,00.-
6.8 Gastos financieros	20.175,00.-
6.9 Gastos por conexiones exteriores	0,00.-
Total	1.887.125,00.-
IVA NO INCLUIDO	

(*) A fijar en el Proyecto de Reparcelación.

Modo de retribución al Urbanizador:

- Retribución de metálico:

El urbanizador propone como forma de pago de retribuir su gestión el pago en metálico y los propietarios de los terrenos deberán contribuir a sufragar las cargas de urbanización en función de su porcentaje de propiedad.

- Retribución en especie:

El urbanizador acepta también el pago en especie de las cargas de urbanización.

El urbanizador ofrece como retribución en especie el 40,8962%, en suelo urbanizado a entregar por los propietarios que opten por el pago en especie.

Adquisición del aprovechamiento urbanístico cedido al Ayuntamiento:

Se propone, al amparo del art. 75 T.R.L.O.T.A.U., la adquisición por parte del Agente Urbanizador del aprovechamiento urbanístico lucrativo que se cede en el Programa de Actuación Urbanizadora al Excmo. Ayuntamiento de Carrión de Calatrava, por un total de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL EUROS (275.000,00 €) por los 2.638,15 metros cuadrados de cesión.

3.3.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran más significativas.

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

Con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. de referencia por parte del Ayuntamiento, éste deberá completarse con:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de lo 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 la Delegación Provincial de Cultura relativo al Visado-Resolución (Control Arqueológico).
- Informe de Unión Fenosa mediante el que se acredite la garantía del Suministro Eléctrico futuro a la localidad provocado por el aumento de demanda eléctrica que conlleva el desarrollo del P.A.U. de referencia.

- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas, sobre la suficiencia en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- Informe de la Delegación Provincial de Educación y ciencia referente al Equipamiento Educativo y Deportivo en el Sector, al estar el número Máximo de Viviendas previstas en el Sector (271 Viviendas como Máximo) dentro del tramo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., entre 100 y 350 Viviendas.

3.3.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Los accesos a las parcelas desde el Viario nunca podrán computar como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en éste (Parcelas: Residenciales, Dotacional y Zona Verde de Sistema General)
- La superficie de Suelo Dotacional de Sistema Local que figura en Planos no se corresponde con la que figura en determinadas partes del Texto del Plan Parcial, al igual que sucede con la Superficie Bruta estimada para el Sector SR-8.
- El número de Plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar en superficie de Viales o en Zonas Anejas a éste, se deberá calcular en función de si las Viviendas son menores o mayores de 120 m² útiles.
- Se deberá especificar si el Uso del Bajo Cubierta computará a efectos de Edificabilidad Neta sobre parcela, y por lo tanto sobre el Aprovechamiento Tipo del Sector.

3.3.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos 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.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

3.3.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de convenio:

Se aportará como anexo la Valoración realizada por los servicios Municipales de los

terrenos de aprovechamiento Municipal en concepto de cesión del P.A.U, que se van a sustituir por pago en metálico, según se establece en el artº 11 del T.R. L.O.T.A.U.

Proposición Jurídica-Económica:

En los gastos de urbanización se deberán reflejar las indemnizaciones que procedan, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T.U.

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

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

Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia.

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental se dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El presente Informe Preceptivo se emite sin perjuicio y sin entrar a deliberar en ningún momento respecto de las Alegaciones, Proposiciones Jurídico-Económicas y Alternativas Técnicas presentadas ante el Ayuntamiento de Carrión de Calatrava durante el período de exposición pública y Trámite Administrativo del que fue objeto el P.A.U. de referencia, y del que el único responsable es el propio Ayuntamiento; por lo que el Informe que emite la C.P.O.T.U. se ciñe única y exclusivamente a la Alternativa Técnica elegida por el

Ayuntamiento y remitida por éste a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3.4 - MEMBRILLA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial Sur-1 (Unidad de Ejecución del Sector inicialmente contemplado en las N.N.S.S. de Membrilla como Sector V), que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

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

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Abril 2007.

3.4.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 14 de Noviembre de 1989, D.O.C.M. de 20 de Diciembre de 1989.
- **Población:** 6.467 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo parcial del Sector Urbanizable Residencial S-V inicialmente contemplado en las N.N.S.S.
- **Superficie:** 35.106,04 m².
- **Situación:** Al Sureste de la población entre las Calles Mayor y Juan Alcaide y resto del Suelo Urbanizable del Sector V.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Francisco Jiménez Alcaide)

3.4.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 164 de 7 de Agosto de 2007.
- **Publicación Diario:** Lanza de 10 de Agosto de 2007.
- **Resultado de la Información Pública:** Una alegación presentada por D. Pedro y D. Luis Villalta Bellón; alegación estimada por el Ayuntamiento.
- **Fecha de Certificación:** 21 de Febrero de 2008.
- **Acto de Apertura de plicas:** 14 de Septiembre de 2007.
- **Resultado del Acto:** Plica única presentada por D. Francisco Jiménez Alcaide.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Certificados Municipales.
- Informes Técnicos Municipales.
- Notificación a los Titulares de Bienes y Derechos afectados.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Se deberá solicitar necesariamente.
Dirección General del Agua		X	Se deberá solicitar necesariamente.
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.
Delegación Provincial de Cultura		X	No resulta necesario.
Delegación Provincial de Sanidad		X	No resulta necesario.
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	Se deberá solicitar necesariamente.
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	Se deberá solicitar necesariamente.
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	Se deberá solicitar necesariamente.
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	Se deberá solicitar necesariamente.
Compañía Suministro Eléctrico		X	Se deberá solicitar necesariamente.
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce su necesidad.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Se deberá solicitar necesariamente.
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce su necesidad.

3.4.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Mejora del nuevo Sector Sur-1, mediante el que se modifica la Ordenación prevista en las N.N.S.S. de Membrilla para el Sector Urbanizable Residencial Sector-V, desarrollándose únicamente 35.106,04 m² de los 109.010,00 m² que tiene asignados el Sector-V en las N.N.S.S.

El Plan Parcial de Mejora de referencia no sólo fragmenta el Sector-V inicialmente contemplado en las N.N.S.S. sino que excluye una franja de Suelo ubicada al Norte de la

Actuación, frente a la Calle Juan Alcaide; franja a la que no se hace referencia alguna y que según la Documentación Gráfica del P.P.M. sería Reclasificada a Suelo Urbano Consolidado. En este sentido se desconoce a qué se debe la exclusión del Suelo Urbanizable al que se hace referencia, si bien pudiera ser excluido (¿?) al estar proyectadas unas Viviendas en dicho Suelo, motivo éste que no sería suficiente para excluir ese terreno.

El P.A.U. consta además del Proyecto de Urbanización del Sector que se desarrolla.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	109.010,00 m ² s	35.106,04 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico (Zona Verde de Sistema General)	0,00 m ² s	1.462,50 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	La resultante	0,60 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	El resultante	21.063,62 u.a.
Aprovechamiento Tipo	No se establece	0,60 m ² th/m ² s
Superficie Neta	No se establece	13.540,92 m ² s
Ordenanza	Residencial Extensiva	Residencial Extensiva
Parcela mínima	No se establece	No se establece
Frente mínimo	3,00 m	3,00 m
Retranqueos	No se establecen	No se establecen
Número de Plantas	2 Plantas	2 Plantas
Altura	7,50 m	7,50 m
Ocupación	La resultante	La resultante
Edificabilidad neta	La resultante	1,40 m ² t/m ² s
(*) Número Máximo de Viviendas / Densidad	No se establece	234 Viv., 66 Viv/Ha

(*) La Densidad Residencial y el Número de Viviendas que contempla el P.P.M. siempre deberán considerarse como Máximos, ya que estos Parámetros Urbanísticos no están limitados ni citados en las N.N.S.S.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	35.106,04 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	-	21.063,62 m ² t
Dotacional	4.212,72 m ² s	4.212,72 m ² s
Zonas Verdes	3.510,60 m ² s	3.408,84 m ² s
(•) Aparcamiento Público	158 Plazas	197 Plazas

Superficie neta	-	13.540,92 m ² s
Aprovechamiento	-	21.063,62 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R.	1.504,54 m ² s	1.504,54 m ² s
Instalaciones propias (C.T.)	-	39,85 m ² s
Red viaria	-	10.936,67 m ² s

(•) Aparcamiento Público y Privado para Viviendas de más de 120 m² útiles.

3.4.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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 de alumbrado público.
- **Red de telefonía y telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** En el proyecto de urbanización se refleja la jardinería pero no el amueblamiento urbano.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

El Proyecto consta de Memoria, Planos de información en relación con el conjunto urbano, planos de proyecto y de detalle, presupuesto, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud

3.4.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de convenio se recogen las siguientes estipulaciones:

1. ÁMBITO Y OBRAS A REALIZAR

El promotor se obliga a realizar todas las obras de urbanización reflejadas en el Proyecto de Urbanización.

El promotor actuará en la ejecución de los servicios comunes al Sector que se definen en el Plan Parcial de Mejora.

El Agente Urbanizador será plenamente responsable de la ejecución de la urbanización.

El Ayuntamiento facilitará las acometidas de saneamiento y abastecimiento de agua necesarias.

2. PLAZOS

El plazo para el desarrollo de la totalidad del proyecto de urbanización será de 12 meses como máximo, a partir del momento de aprobación del planeamiento y la obtención de la licencia de obra.

3. CESIÓN DE TERRENOS, APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ADQUISICIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

La cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo correspondiente, se concreta en una parcela de suelo capaz de materializar los 2.106,36 m²c de edificación que corresponde al Excmo. Ayuntamiento y que se concreta en la parcela R.C.5.2 en una superficie de 1.504,54 m².

El agente urbanizador se compromete a ejecutar y terminar toda la urbanización y viario contenido en el proyecto de urbanización, sin perjuicio de que una vez fijadas las infraestructuras necesarias, se acuerde la cofinanciación en el Ayuntamiento.

4. GARANTÍAS OFRECIDAS POR EL URBANIZADOR

Aval bancario a favor del Ayuntamiento en el momento de ser designado como adjudicatario del programa por una cuantía del 7% del coste de urbanización.

5. RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR

El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones.

Las penalizaciones que sufrirá en caso de no respetar los compromisos estipulados en las cláusulas correspondientes serán:

- Obligación de pagar intereses de demora al tipo legal del dinero en caso de demora negligente o dolosa en la ejecución de obras.

- Obligación de indemnizar a los afectados por los daños y perjuicios que les cause el urbanizador al incumplir sus obligaciones.
- Resolución de la adjudicación en caso de incumplimiento grave.
- La caducidad del Programa cuando concluya su tiempo de vigencia, sin que se cumplan sus previsiones ni medie prórroga de ellas por causa justificada.
- La efectividad de las garantías prestadas.
- La conservación de la urbanización correrá a cargo del Agente Urbanizador hasta la recepción definitiva de estas obras por el Ayuntamiento.

6. URBANIZACIÓN

El Agente Urbanizador se compromete a:

- a) Ejecutar la urbanización proyectada en el plazo determinado en el presente Convenio Urbanístico.
- b) Sufragar íntegramente la urbanización en los plazos fijados.
- c) Ejecución de las referidas obras mediante la financiación de los medios que el propietario estima más conveniente.

7. MODIFICACIONES DEL PROGRAMA POR DECISIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

El Ayuntamiento podrá solicitar la resolución anticipada tanto del P.A.U. como del presente Convenio Urbanístico por parte del Urbanizador cuando la suspensión de las obras exceda de los seis meses la duración prevista.

8. VIGENCIA, CADUCIDAD Y RESOLUCIÓN DEL PROGRAMA

- Vigencia:

El presente Convenio Urbanístico estará vigente mientras lo esté el P.A.U. para el que se redacta; la duración de éste es de 12 meses a partir de su aprobación definitiva y obtención de licencia de obras.

Procederá la revisión siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio ordenado.

- Modificaciones:

Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento.

- Resolución:

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Ayuntamiento, previos los trámites informes oportunos.

9. CONCLUSIÓN DEL PROGRAMA, RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EDIFICACIÓN

Se producirá la conclusión del programa cuando se hayan recepcionado definitivamente las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento recepcionará las obras de urbanización una vez se completen las mismas.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El agente urbanizador D. FRANCISCO JIMÉNEZ ALCAIDE, representa un 96,74% de la propiedad incluida en el presente P.A.U.

El P.A.U. del Sector Urbanizable Residencial SUR-1 se realiza mediante GESTIÓN INDIRECTA.

1. Disponibilidad de los terrenos:

En virtud del artículo 118, apartado 3.d) del T.R.L.O.T.A.U. el urbanizador podrá solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras necesarias de urbanización, en los términos previstos por la legislación general, que incluyen la aprobación del P.A.U.

2. Gastos de urbanización:

Movimiento de tierras.....	85.385,67 €
Pavimentación.....	295.009,83 €
Saneamiento.....	117.889,88 €
Red de distribución de agua.....	27.043,31 €
Señalización.....	9.690,00 €
Red de telefonía.....	55.605,40 €
Red eléctrica, baja tensión y alumbrado público.....	95.135,20 €
Jardinería y elementos del paisaje.....	2.319,11 €
<u>Seguridad y Salud.....</u>	<u>14.042,41 €</u>
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL.....	702.120,81 €
13% Gastos Generales.....	91.275,71 €
6% Beneficios Industriales.....	42.127,25 €

SUMA.....	835.523,77 €
16% IVA.....	133.683,80 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA.....	969.207,57 €
Honorarios Profesionales de Técnicos.....	74.252,96 €
Gastos de Promoción, incluidos Anuncios Publicaciones, Licencias, Tasas, Notaría y Registro...	58.152,45 €
Imprevistos.....	19.384,15 €
Retribución del Urbanizador.....	96.920,76 €
SUMA.....	1.217.917,89 €
Gastos Financieros.....	48.716,71 €
PRESUPUESTO GENERAL URBANIZACIÓN...	1.266.634,60 €

3. Previsión de pagos:

Los costes de la urbanización serán sufragados íntegramente por el Agente Urbanizador.

La financiación y ejecución de las obras de urbanización serán realizadas por el Agente Urbanizador.

4. Retribución del Agente Urbanizador:

Tal y como estipula el artículo 118.1 del T.R.L.O.T.A.U. el urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos de urbanización, en la medida en que estos sean compensados, bien en metálico, abonando los propietarios su cuota parte de las cargas de urbanización, o bien mediante la cesión de terrenos edificables.

5. Valoración del Suelo adjudicado:

Para la determinación del valor se ha tenido en cuenta el importe total de los gastos de urbanización, incrementado por el valor de la totalidad del suelo.

Se fija en 181,37 €/m² el valor del suelo que será adjudicado al agente urbanizador, en pago por la ejecución de la urbanización, según el coeficiente de participación de cada propietario.

3.4.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas; con la advertencia de que el 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.

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

- En aplicación del Anexo V del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. se deberá solicitar Informe Preceptivo de Educación y Ciencia respecto del Equipamiento Educativo en el Sector Sur-1.
- Al comportar el Plan Parcial de Mejora la Modificación Puntual del Sector S-V el expediente deberá contar con todos los Informes que establece el Artículo 135,2,b) del R.P.L.O.T.A.U., a excepción del que ha de emitir la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, pudiéndose asimilar éste al que ahora emite la Ponencia Técnica de la C.P.U. y por lo tanto esta última.
- El Plan Parcial de mejora deberá ser Informado por el Servicio de Medio Natural de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, en concreto por Vías Pecuarias, ya que según se desprende del Plano de Información I.3 el límite Sur del nuevo Sector es la Vía Pecuaria denominada “Cordel de la Plata”.
- Necesariamente se deberá recabar Informe de Unión Fenosa mediante el que se acredite la garantía del Suministro Eléctrico futuro a la localidad provocado por el aumento de demanda eléctrica que conlleva el desarrollo del P.A.U. de referencia.
- Igualmente, también se deberá recabar Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de lo 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.

3.4.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Del Sector Sur-1 deberá excluirse el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Natural correspondiente a la Vía Pecuaria denominada “Cordel de la Plata”, siempre y cuando se compruebe que dicha Vía le afecta a la Actuación Urbanizadora que ahora se plantea.

- Necesariamente deberá contemplarse y considerarse el resto del Suelo excluido del Sector inicialmente contemplado en las N.N.S.S. (Sector-V) y que ahora no se desarrolla; consideración tanto del resto del Suelo Urbanizable del Sector V, como del Suelo que aparentemente se excluye de Sector Sur-1 y que se Reclasifica a Suelo Urbano Consolidado (franja de Suelo ubicada junto a la Calle Juan Alcaide), Suelo este último cuya Reclasificación a Suelo Urbano Consolidado provocaría recargarle a todo el resto de Suelo Urbanizable las Cesiones tanto de Aprovechamiento como de Estándares de Calidad a los que debería contribuir como Suelo Urbanizable.
- El Estándar de Calidad Urbana de Zona Verde de Sistema Local presenta un déficit de 101,76 m² que habrá que considerar necesariamente, todo ello de forma independiente al Sistema General con ese mismo destino.
- La rotonda-isleta viaria, articuladora del encuentro de dos nuevas calles del Sector Sur-1 no podrá computar nunca ni como Sistema Local de Zona Verde ni como Sistema General de ésta.
- El Plan Parcial de Mejora deberá incorporar necesariamente la Ficha Resumen tanto del Sector Sur-1 como del resto del Sector V que ahora no se desarrolla.
- Necesariamente se deberán establecer las Normas Urbanísticas reguladoras de la Ordenación del Suelo Urbanizable tanto de la parte que ahora se desarrolla como la del resto del Suelo Urbanizable no desarrollado, debiendo considerarse fundamentalmente la Densidad Residencial Máxima y el número Máximo de Viviendas que se podrán construir.
- Los accesos a las parcelas nunca podrán computar como Plazas de Aparcamiento Públicas ubicadas en el Viario.

3.4.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos 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.

3.4.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de convenio:

- El Convenio Urbanístico definitivo deberá estar suscrito entre el Agente Urbanizador del P.A.U. y al Alcalde actual del Municipio, puesto que en el Convenio Urbanístico presentado figura el anterior Alcalde de la localidad.

Proposición Jurídica-Económica:

- 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 (Art. 110 de la Ley 2/1998 de O.T.A.U.)
- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación que establece el Artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.
- Deberá constar la proporción o parte de los solares resultantes de las actuaciones constitutivas de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión de acuerdo con lo establecido en el art. 110 de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T.U.

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

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

Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental, existente o futura, del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia.

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental, caso de ser necesaria, se

dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3.5 - TORRALBA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Urbanizadora PR1-Norte, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Febrero de 2007.

3.5.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 22-06-1993, D.O.C.M. de 28-07-1993.
- **Población:** 3.038 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo parcial, a su vez de la parte Norte del Área de Suelo Urbano No Consolidado contemplada en las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava como PR-1.
- **Superficie:** 20.643,00 m².
- **Situación:** Entre el Sector S-7, el PR-1 Sur y la Zona de Protección del cauce del Arroyo Pellejero.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: “Inmobiliaria Gardel Torija, S.L.”)

3.5.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 88, Fascículo II, de 27 de Abril de 2007.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real, de 18 de Abril de 2007.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 4 de Junio de 2007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 4 de Julio de 2007.
- **Resultado del Acto:** Plica única, presentada por “Inmobiliaria Gardel Torija, S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
- Certificados Municipales.
- Informes Técnicos Municipales.
- Notificaciones a los Titulares Catastrales afectados.

- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Dirección General del Agua		X	No se requiere.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No se requiere.
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No se requiere.
Carreteras de la Excm. Diputación Provincial		X	No se requiere.
Delegación Provincial de Cultura		X	Se desconoce si se necesita.
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se requiere.
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	No se requiere, salvo para el Proyecto de Urbanización.
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	No se requiere.
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No se requiere.
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	No se requiere.
Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente.
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce si se requiere.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	Deberá presentarse necesariamente.
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce si se necesita.

3.5.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Especial de Reforma Interior al que remite la Ficha del PR-1 que contienen las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava.

El Programa de Actuación Urbanizadora consta además de Anteproyecto de Urbanización.

El P.A.U. del “PR-1, Sur” fue Informado de forma Preceptiva y Vinculante en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 28 de Septiembre de 2007; punto 2.7 del Orden del Día de la mencionada sesión.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
(•) Superficie Total	57.000,00 m ² s	20.643,00 m ² s
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la L.O.T.A.U. si reclasifican suelo rústico	1.050,00 m ² s	1.161,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
(•) Edificabilidad Bruta (lucrativa)	La resultante	0,512 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establecen	Uso Terciario: 1,10 Uso Residencial Libre: 1,00 Uso Residencial: V.P.O.: 0,80 Uso Residencial (V.P.P. ≤ 120 m ² u): 0,85
(*) Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	9.254 u.a.
(°) Aprovechamiento Tipo	15 % del Aprovechamiento Medio	0,512 m ² th/m ² s
Superficie Neta (Residencial + Terciario)	La resultante	10.710,00 m ² s
Ordenanza	Residencial Zona C	Residencial Zona C
Parcela mínima (Uso Residencial)	125,00 m ² s	125,00 m ² s
Frente mínimo (Uso Residencial)	7,00 m	7,00 m
Retranqueos (Uso Residencial)	Según Tipología Adosada, Aislada o Pareada	Según Tipología Adosada, Aislada o Pareada
Número de Plantas (Uso Residencial)	2 (B+1)	2 (B+1)
Altura (Uso Residencial)	7,5 m	7,5 m
Ocupación (Uso Residencial)	85 %	85 %
Edificabilidad neta media (Residencial-Terciario)	La resultante	0,864 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	143 Viv, 25 Viv/Ha	47 Viv., 25 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	20.643,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total	La resultante	9.254,00 m ² t

(Δ)	Dotacional	2.142 m ² s	1.859,00 m ² s
(□)	Zonas Verdes	2.064,30 m ² s	1.699,00 m ² s
	Aparcamiento Público	39 Plazas	49 Plazas
	Superficie neta	La resultante	6.299,00 m ² s Residenciales 4.411,00 m ² s Terciarios
(*)	Aprovechamiento	> 925,40 u.a.	925,40 u.a.
(◇)	Suelo 10% A.T.A.R.	> 1.071,40 m ² s	1.071,00 m ² s
	Instalaciones propias	No se establece	0 m ² s
	Red viaria	La resultante	2.609,00 m ² s

(●) Si el PR-1 en las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava tiene una Superficie Bruta de 57.000 m², y el PR-1 Sur desarrolló 27.467,15 m² de éste, existiría una diferencia de 29.532,85 m², que frente a los 20.643,00 m² que ahora se plantean, provocaría una exclusión del PR-1 Norte de 8.889,85 m² a los que no se hace referencia alguna en el P.E.R.I. En este sentido, la Edificabilidad Bruta se ha calculado en base a 18.050,00 m²s

(°) El Aprovechamiento Tipo está mal calculado ya que partiendo de los Coeficientes de Homogeneización que establece el P.E.R.I., nunca podrá coincidir con la Edificabilidad Bruta del área de actuación.

(*) Puesto que el Aprovechamiento Tipo está mal calculado, el Aprovechamiento del Área también lo está.

(Δ) y (□) Aunque se trata de Suelo Urbano No Consolidado, en la ficha del PR-1 contenida en las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, se establece que las Cesiones Mínimas (Estándares de Calidad Urbana) serán las del Suelo Urbanizable en su caso; tal y como ya se contempló en el P.A.U.

(◇) La Cesión del Suelo capaz de materializar el 10% A.T.A.R. está mal calculada, puesto que éste, está igualmente mal calculado.

3.5.4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto 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.
- **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 anteproyecto de:

- Red eléctrica de baja tensión.
- Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
- Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería se refleja en el anteproyecto de urbanización y el amueblamiento urbano no.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria y planos.

3.5.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En la propuesta de convenio se recogen las siguientes estipulaciones:

CAPÍTULO I. PRINCIPIOS Y OBJETIVOS:

- Principios rectores.
- Carácter jurídico-administrativo.
- Objetivos.

CAPÍTULO II. COMPROMISOS, DERECHOS Y OBLIGACIONES:

- Compromisos, derechos y obligaciones del urbanizador.
- Relaciones entre la Administración y el agente urbanizador.
- Relaciones entre los propietarios y el agente urbanizador.
- Obligaciones de los propietarios.
- Obligaciones de los propietarios y el urbanizador, según el art. 115 T.R.L.O.T.A.U.
- Derechos de los propietarios.

CAPÍTULO III. GARANTÍAS:

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 Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, un aval

bancario por importe de TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (36.697,50 €), correspondiente al siete por ciento (7%) del coste total de las obras de urbanización, aval en el que se especifica claramente que podrá ser ejecutado a primer requerimiento por el Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava en el momento en que por este 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 Excmo. Ayuntamiento, se procederá a la devolución del aval por éste.

CAPÍTULO IV. EXENCIÓN DE COMPROMISOS.

CAPÍTULO V. PLAZOS Y DISPONIBILIDAD:

- Plazos de Ejecución de P.A.U.
 - Proyecto de Reparcelación: 2 meses a contar desde la adjudicación del programa.
 - Otros Proyectos: 3 meses a contar desde la adjudicación del programa.
- Obras de Urbanización:
 - Inicio de las Obras: 2 meses desde que se tenga la plena disponibilidad de los terrenos.
 - Plazo de Ejecución: 18 meses desde el inicio de las mismas.
- Disponibilidad de los Terrenos.

CAPÍTULO VI. COSTES.

CAPÍTULO VII. PENALIZACIONES. EXTINCIÓN DEL PROGRAMA:

- Causas de extinción.
- Resolución del programa.
- Penalizaciones:

Expresamente se establece una penalización, para el supuesto que por parte del Urbanizador no ejecute el Programa en los plazos establecidos, consistente en una sanción máxima de CINCUENTA EUROS DIARIOS (500 €/día), a cuyo pago se verá obligado el Urbanizador por cada día de retraso en la ejecución del Plan, y que podrá ser descontado por el Excmo. Ayuntamiento de las retribuciones que tuviere pendiente, previa resolución dictada al efecto. No obstante ello, en los supuestos de incumplimiento grave se estará a lo dispuesto en el artículo 125 T.R.L.O.T.A.U.

- Incumplimiento de plazos y retrasos del urbanizador.

- Retrasos menores.
- Incautación de garantías.

CAPÍTULO VIII. OTRAS CUESTIONES:

- Adquisición de aprovechamiento urbanístico cedido al Municipio.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U del Sector de la UA-PR-1 Norte se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística, a la programación aprobada y a la legislación vigente, tal como establece el párrafo 10 del artículo 118 T.R.L.O.T.A.U.

Así mismo se reflejan las bases que regulan las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados.

Gastos de urbanización:

Concepto	Euros
6.1 Obras estrictamente de urbanización	350.000,00.-
6.2 Tasas, licencias, publicaciones, etc.	18.000,00.-
6.3 Redacción técnica, Notaría y Registro	60.000,00.-
6.4 Gastos de promoción y gestión	17.500,00.-
6.5 Retribución al Urbanizador	24.500,00.-
6.6 Indemnizaciones (*)	0,00.-
6.7 Gastos de conservación	7.000,00.-
6.8 Gastos generales	42.000,00.-
6.9 Gastos financieros	0,00.-
Total	524.250,00.-
IVA NO INCLUIDO	

(*) A fijar en el Proyecto de Reparcelación.

Modo de retribución al Urbanizador:

- Retribución de metálico:

El urbanizador propone como forma de pago de retribuir su gestión el pago en

metálico y los propietarios de los terrenos deberán contribuir a sufragar las cargas de urbanización en función de su porcentaje de propiedad.

- Retribución en especie:

El urbanizador acepta también el pago en especie de las cargas de urbanización.

El urbanizador ofrece como retribución en especie el 27,0273%, en suelo urbanizado a entregar por los propietarios que opten por el pago en especie.

Adquisición del aprovechamiento urbanístico cedido al Ayuntamiento:

Se propone, al amparo del art. 75 T.R.L.O.T.A.U., la adquisición por parte del Agente Urbanizador del aprovechamiento urbanístico lucrativo que se cede en el Programa de Actuación Urbanizadora al Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, por un total de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000,00 €) de acuerdo a la valoración realizada en el Anexo de la presente proposición Jurídico-Económica.

3.5.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas.

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

Con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. por parte del Ayuntamiento, éste deberá completarse con:

- Informe Sectorial Vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de la afección que provoca en el P.E.R.I. el Arroyo Pellejero (Informe también requerido para el ámbito del PR-1 Sur).
- Informe de Unión Fenosa mediante el que se acredite la garantía de Suministro Eléctrico futuro a la localidad, provocado por el aumento de demanda eléctrica que conlleva el desarrollo del P.A.U. de referencia.
- Informe de la Empresa Concesionaria o Municipal de Aguas sobre suficiencia en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.

3.5.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

El Plan Especial de Reforma Interior deberá completarse antes de la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. del que forma parte, con:

- La Ficha del PR-1 que contienen las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, página 164 de éstas, relativa a las Condiciones de Desarrollo del Área. (Observación a la A. Técnica ya indicada por la C.P.U. para el P.A.U. del PR-1 Sur)
- La inclusión dentro de su área, de los 8.889,85 m², que ubicados entre el límite Este del P.E.R.I. y el Arroyo Pellejero, han sido excluidos. En la superficie excluida del PR-1 originalmente contemplada en las N.N.S.S. estaría ubicada, según la Ficha del PR-1, una Plaza de Nueva Creación a la que no se hace ningún tipo de referencia.
- Se deberá aclarar la discrepancia existente entre la superficie total que se desarrolla (20.643,00 m²) y los Sistemas Generales Viarios que se citan como ya existentes (2.593,00 m²) y a ceder (1.161,00 m²); puesto que la suma de todos los repartos superficiales no arrojan 20.643,00 m², sino 18.050,00 m² (Superficie esta última en base a la que se ha establecido la Edificabilidad Bruta en el P.A.U.)
- No existe correspondencia entre el Suelo Neto Residencial considerado en los planos y en el texto del P.E.R.I.
- Tanto el Aprovechamiento Tipo del Área, como el Aprovechamiento de ésta, y por lo tanto la Cesión del 10% del Aprovechamiento que se le ha de ceder al Ayuntamiento están mal calculados; Cesión de Suelo esta última que sería ligeramente mayor a la que se establece en el P.E.R.I.
- Las Plazas de Aparcamiento Privadas están mal calculadas.
- Las Plazas de Aparcamiento Privadas y Públicas finales que le resulten exigibles al Uso Residencial estará en función de la Superficie Útil de las Viviendas, ya que este Estándar de Calidad Urbana aumenta cuando las Viviendas son mayores de 120 m² útiles.
- Los accesos a las Parcelas tanto Residenciales como Terciarias nunca podrá computar como Plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar en el Viario.
- Las Reservas de Suelo tanto para Uso Dotacional como de Zona Verde de Sistemas Locales deberán ser las que se exigen para Suelo Urbanizable, debiendo ajustar estos Estándares Urbanísticos de Calidad al Uso Mayoritario del Área que se desarrolla.
- Aunque textualmente se limita la Densidad Residencial a 47 Viviendas como Máximo, gráficamente se establece una Parcelación que permite edificar un número Máximo de 38, discrepancia que habrá que aclarar.
- Deberá establecerse la Edificabilidad Bruta que finalmente proceda en función de la Superficie Total del PR-1 Norte que se debe considerar.
- Deberán aclararse los Sistemas Generales de Viario que le corresponden al PR-1 Norte en función de los que ya consideró el PR-1 Sur.

3.5.6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos 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. Así mismo deberán reflejarse las plazas reservadas a minusválidos.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

3.5.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de convenio:

- Se aportará como anexo la Valoración realizada por los servicios Municipales de los terrenos de aprovechamiento Municipal en concepto de cesión del P.A.U, que se van a sustituir por pago en metálico, según se establece en el artº 11 del T.R. L.O.T.A.U.
- En la estipulación VIGÉSIMO OCTAVA. PENALIZACIONES, consta como sanción 50 €/día en letra y 500 €/día en cifras, debiendo realizarse la corrección correspondiente.

Proposición Jurídica-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar las indemnizaciones que procedan, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo y Vinculante del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T.U.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán Certificarse por el Secretario

del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

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

Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia.

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental se dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3.6 - TORRALBA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial S-2 de las N.N.S.S., que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Francisco Javier García Simal. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: Sí.

Fecha Redacción Documento Técnico: Abril de 2007.

3.6.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 22-06-1.993, D.O.C.M. de 28-07-1.993.
- **Población:** 3.038 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo del Sector Urbanizable Residencial S-2 tal y como está delimitado y definido en las N.N.S.S.
- **Superficie:** 51.178,38 m².
- **Situación:** Junto a la Unidad de Actuación UA-11 y el Sector Urbanizable S-3, así como a la Ronda de América.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Acta de Servicios Patrimoniales, S.A.)

3.6.2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 139 de 3 de Julio de 2.007.
- **Publicación Diario:** La Tribuna de Ciudad Real de 15 de Junio de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones de ningún tipo.
- **Fecha de Certificación:** 8 de Agosto de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 8 de Agosto de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Proposición Jurídico-Económica única, la presentada por “Acta de Servicios Patrimoniales, S.A.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
 - Certificados Municipales.
 - Informes Técnicos Municipales.
 - Notificaciones a los Titulares Catastrales afectados.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	No se requiere
Dirección General del Agua		X	No se requiere
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No se requiere
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No se requiere
Carreteras de la J.C.C.M.		X	No se requiere
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No se requiere
Delegación Provincial de Cultura		X	Se desconoce si se necesita
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se requiere
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	No se requiere, salvo para el Proyecto de Urbanización
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	No se requiere
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	Deberá solicitarse necesariamente
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	No se requiere
Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce si se requiere
Empresa Concesionaria / Municipal de		X	Deberá presentarse

Aguas			necesariamente
Compañía Telefónica		X	Se recomienda su petición
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	Se desconoce si se necesita

3.6.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Plan Parcial de Desarrollo del Sector Residencial S-2. Este Sector carece de Ordenación Detallada y como último antecedente más significativo, en cuanto a sus límites y Superficie Bruta, hay que citar que procede de la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava Aprobada Definitivamente en C.P.U. del 25 de Febrero de 1.999.

El Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S.2 consta además del Proyecto de Urbanización del mismo.

Normativa Urbanística.

	POM (o N.N.S.S.)	P.A.U.
Superficie Total	51.178,38 m ² s	51.178,38 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)	No se establece	0,5324 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)		27.247,36 u.a.
Aprovechamiento Tipo	No se establece	0,5324 m ² th/m ² s
Superficie Neta	28.211,85 m ² s	27.249,61 m ² s
Ordenanza	Ordenanza "C"	Ordenanza "C"
Parcela mínima	125 m ² s	125 m ² s
Frente mínimo	7,00 m	7,00 m
Retranqueos	Según posición de la edificación en la parcela	Según posición de la edificación en la parcela
Número de Plantas	2 (Baja + 1)	2 (Baja + 1)
Altura	7,00 m	7,00 m
Ocupación	85 %	85 %
Edificabilidad neta	1,00 m ² t/m ² s	1,00 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	128 Viv; 25 Viv/Ha	128 Viv; 25 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		51.178,38 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		27.249,61 m ² t

Dotacional	5.449,92 m ² s	5.475,07 m ² s
Zonas Verdes	5.117,83 m ² s	5.124,58 m ² s
Aparcamiento Público	136 Plazas	139 Plazas
Superficie neta		27.249,61 m ² s
Aprovechamiento		27.249,61 u.a.
(*) Suelo 10% Aprovechamiento A.T.A.R.	2.724,96 m ² s	2.852,69 m ² s
Instalaciones propias (2 CC. TT.)		34,30 m ² s
Red viaria		13.294,82 m ² s

(*) Suelo ubicado en la Manzana nº 1 del Plan Parcial de Desarrollo, equivalente a 12 parcelas.

3.6.4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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 unitario 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 telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de 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 y pliego de condiciones.

3.6.5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él se establecen los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán

la adjudicación, según se establece en el art. 110.4.2 del T.R.L.O.T.A.U.

- **Compromisos:** Se recogen los compromisos que regularán la adjudicación, entre los más significativos podemos citar:
 - El Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, como Administración actuante y en ejercicio de las potestades públicas que le son propias, efectuará la supervisión y dirección de las actuaciones y el control para el desarrollo de aquellas, de acuerdo con las normas rectoras de la contratación administrativa y las contenidas en la Legislación urbanística aplicable y concordante.
 - ACTA DE SERVICIOS PATRIMONIALES S.A. en su calidad de Urbanizador se compromete a, en virtud de la legislación urbanística vigente en concordancia con las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Torralba de Calatrava:
 - Efectuar la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
 - Suplementar las infraestructuras y espacios públicos o reservas dotacionales en lo legalmente necesario y exigible para no menguar ni desequilibrar los niveles, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables.
 - Urbanizar completamente el trámite de la vía Ronda de América situada entre los Sectores PR-4 y UA-11 en parte limitando al Oeste con el Sector que nos ocupa, para cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores, en los plazos y modos recogidos en el Programa.
 - No ceder total o parcialmente su condición de Urbanizador a favor de un tercero sin la autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava.
 - Realizar a su cargo las Obras de Urbanización de las infraestructuras básicas descritas en el Proyecto de Urbanización y en el Plan Parcial.
 - El Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava se compromete a garantizar que las decisiones públicas, adoptadas por él u otra Administración Pública que tengan repercusión sobre la Unidad de Actuación, que alteren las previsiones o el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, comportarán las compensaciones económicas que preceden para restaurar el equilibrio económico de la Actuación a favor del adjudicatario, o la retasación de los costos de urbanización de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
 - El Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava, en su condición de Administración actuante se compromete a ejercer sus potestades públicas cuando resulten necesarias para desarrollar la actuación, y además, prestará su colaboración al Urbanizador en cuanto a información y asesoramiento relacionado con las condiciones técnicas de los servicios de infraestructura básica y cuantos otros datos pudieran ser precisos para la

ejecución de los Proyectos y obras de urbanización, bien los que ejerza directamente o mediante concesión pública.

- El Urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura según el Proyecto de Urbanización que se apruebe, dirigidas por el Técnico Competente y supervisadas por los Técnicos Municipales.
- Los deberes legales de cesión y aprovechamiento urbanístico que le corresponden al Ayuntamiento de Torralba de Calatrava se ubicarán en el lugar acordado por dicha administración actuante y el agente urbanizador.
- Así mismo, y de acuerdo con lo dispuesto en la T.R.L.O.T.A.U. se conviene que el cumplimiento del deber legal de cesión del Aprovechamiento Urbanístico no susceptible de apropiación, se realiza el pago a este Ayuntamiento por parte de ACTA DE SERVICIOS PATRIMONIALES S.A., en cantidad sustitutoria en metálico por importe a definir posteriormente antes de la firma del presente convenio.

- **Plazos:**

Se oferta un plazo de 24 meses para la ejecución total y el desarrollo completo del Sector S-2 de Torralba de Calatrava.

- **Garantías:**

El Urbanizador, principalmente interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización del Sector S-2, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 110.3 d) T.R.L.O.T.A.U. constituirá, una vez resulte adjudicatario, la Fianza por valor del 7% de los costes de urbanización previstos en el Proyecto de Urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

La prestación de dicha garantía se realizará mediante Aval, el cual tendrá validez hasta tanto el Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Calatrava no autorice su cancelación.

- **Penalizaciones:**

El incumplimiento de los plazos de urbanización aludidos en este Convenio por causas imputables al Urbanizador, salvo prórroga justificada, podrá dar lugar a la caducidad de la adjudicación con pérdida del aval depositado.

La resolución de la adjudicación se acordará en caso de incumplimiento grave por el urbanizador, entendiéndose como tales los que establecen las normas rectoras de la contratación administrativa y, en especial:

- Abandono injustificado de las obras de urbanización por plazo superior a seis meses.

- Adelanto de las obras de edificación sobre las de urbanización, de forma que resulten edificaciones concluidas sobre terrenos que no cuenten aún con los servicios urbanísticos básicos.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U del Sector S-2 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

Consta que el urbanizador posee acuerdos con el resto de los propietarios para la regularización de pagos y abonos y que la reparcelación será voluntaria. Así mismo se recogen las bases reguladoras entre el urbanizador y los propietarios.

Gastos de urbanización:

RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE CONTRATA POR CAPÍTULOS

CAP. 1 Movimiento de tierras y Demoliciones.....	114.430,14 €
CAP. 2 Pocería y Red de Saneamiento.....	166.708,89 €
CAP. 3 Red Abastecimiento de Agua Potable.....	151.124,35 €
CAP. 4 Red Eléctrica de Baja Tensión.....	138.025,16 €
CAP. 5 Red de Alumbrado Público.....	165.055,78 €
CAP. 6 Telefonía e Instalación de Gas.....	94.085,94 €
CAP. 7 Viales, Acerados y Calzadas.....	498.859,39 €
CAP. 8 Señalización.....	33.989,68 €
CAP. 9 Mobiliario y Vegetación.....	28.569,82 €
CAP. 10 Seguridad y Salud.....	25.051,03 €
SUMA PRESUPUESTO DE CONTRATA OBRA CIVIL.....	1.415.900,00 €
16% I.V.A.....	226.544,00 €
TOTAL PRESUPUESTO OBRA CIVIL URBANIZACIÓN...	1.642.444,00 €
INDEMNIZACIONES A LOS PROPIETARIOS DEL SUELO	0,00 €
HONORARIOS PROFESIONALES.....	77.080,00 €
HONORARIOS REGISTRO PROPIEDAD Y NOTARIA.....	16.300,00 €
<u>COSTE TOTAL URBANIZACIÓN DEL SECTOR “S-2.....</u>	<u>1.735.824,00 €</u>

Proporción de solares o cuotas de retribución:

La retribución al Urbanizador se realizará en metálico, mediante certificaciones mensuales emitidas por la Dirección Facultativa. No obstante, el Urbanizador podrá modificar la forma de pago aceptando un pago en especie siempre previo acuerdo entre las partes, a razón de 120 €/m² de suelo neto resultante.

3.6.6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

Atendiendo a cada una de las partes de que consta el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa, a continuación se indican a modo de Observaciones parciales las que se consideran mas significativas.

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

Con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación del P.A.U. de referencia, por parte del Ayuntamiento, éste deberá completarse con:

- Informe de la Delegación de Educación y Ciencia, al plantear el Plan Parcial de Desarrollo un número Máximo de 128 Viviendas.
- Informe de la Empresa Concesionaria, o Municipal de Aguas, sobre suficiencia en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración.
- Informe de Unión Fenosa mediante el que se acredite la garantía del Suministro Eléctrico futuro a la localidad provocado por el aumento de demanda eléctrica que conlleva el desarrollo del P.A.U. de referencia.

3.6.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- La rotonda Viaria (Manzana nº 8 del Plan Parcial) no podrá computar nunca como Sistema Local de Zona Verde, por lo que la superficie de esta última habrá de reubicarse en otro lugar del Sector S-2.
- El número Mínimo de Plazas Públicas de Aparcamiento a ubicar en el Viario estará en función de la Superficie Útil Media de las Viviendas a construir; y por lo tanto las Plazas Privadas de este Estándar de Calidad Urbana.
- Los accesos a las Parcelas, sea cual sea su Calificación en el Plan Parcial, no podrán computar nunca como Plazas Públicas de Aparcamiento.
- Del Plan Parcial de Desarrollo deberá eliminarse todo lo relativo a que el Sector del S-2 se ajusta a las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava, ya que este Sector fue redelimitado cuando se redelimitó a su vez la Unidad de Actuación UA-11 a la que es contiguo; es decir, que en cualquier caso el Sector S-2 que ahora se desarrolla procede de la Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión del 25 de Febrero de 1.999, mediante la que indirectamente y por los motivos expuestos, el Sector S-2 no solo se redelimitó parcialmente, sino que pasó de 55.900,00 m² a 51.178,38 m², al agregársele la diferencia (4.721,62 m²) a la UA-11.
- Deberá aclararse lo relativo a 1.332,38 m² de Superficie Pública para Viales y 11.962,44 m² de Superficie Privada para Viales, que figura en la página 12 del Plan Parcial; ya que en cualquier caso los 13.294,82 m² de Sistema Local Viario que contempla el Plan Parcial se entienden “Públicos”.

- El Plan Parcial de Desarrollo deberá completarse, tanto en Texto como en Planos, con todo lo que para este tipo de Documentos Urbanísticos establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

3.6.6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos 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. Así mismo deberán reflejarse las plazas reservadas a minusválidos.
- Las calles C1, C2 y C3 con aceras de 1,5 m de anchura, con arbolado y farolas dentro de las mismas, no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.
- Deberá existir cuadro de precios descompuestos y estudio de seguridad y salud, según se establece en el art. 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.

3.6.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídica-Económica:

- En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de conservación, según se establece en el artículo 115 del T.R.L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME Preceptivo del P.A.U. de referencia las Consideraciones Generales que a modo de Observaciones parciales se le indican al Ayuntamiento en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T.U.

No obstante, antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente y Adjudique el desarrollo del P.A.U. de referencia, éste deberá completarse y subsanarse respecto de aquellas Observaciones que expresamente se indican en el apartado del presente Informe, relativo a Consideraciones Generales; por lo que en cualquier caso el Informe Preceptivo ahora emitido habrá de entenderse Condicionado a las comprobaciones que se indican por parte de ese

Ayuntamiento; subsanaciones y complementos que así deberán Certificarse por el Secretario del Ayuntamiento cuando solicite el Registro e Inscripción del P.A.U. ahora Informado Preceptivamente.

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

Deberá entenderse siempre Condicionado al resultado de la preceptiva Evaluación Ambiental del Proyecto de Urbanización de la Actuación Urbanizadora del P.A.U. de referencia.

Si del resultado de la mencionada Evaluación Ambiental se dedujeran Modificaciones de Carácter Estructural, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

4.1 - HERENCIA – Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 6-02A, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Jesús Perucho Lizcano. Arquitecto.

4.1.1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DEL P.A.U. DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 6-02A

- Informe Preceptivo condicionado a subsanaciones en C.P.U. de sesión de 3 de Agosto de 2.006.
- Aprobación y adjudicación del P.A.U: En Pleno Municipal de sesión de 11 de Octubre de 2.006.
- Inscripción en el Registro de P.A.Us y A.I.Us de fecha 30 de Noviembre de 2.006.
- Nº de inscripción: 135
- Adjudicatario: A.I.U. de la UE 6-02A, (Gestión indirecta).
- Publicación de la Aprobación P.A.U., en D.O.C.M. de fecha: 19 de Diciembre de 2006.
- Información Pública: D.O.C.M. y Lanza, sin existir alegaciones, según certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 14 de Julio de 2.007.
- Informe del Técnico Municipal, de fecha 17 de Enero de 2.008, donde consta la existencia de una serie de deficiencias en relación con los acabados de las obras de urbanización, y que el proyecto de urbanización ha sido revisado, comprobando que desarrolla básicamente los contenidos del anteproyecto.

4.1.2.- INFORME PREVIO DEL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN (C.P.U.: 3 de Agosto de 2.006)

Obras de urbanización:

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto 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 unitario 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 refleja en el anteproyecto de urbanización.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación.
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Se reflejan en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto:

El Anteproyecto consta de memoria, planos, mediciones y presupuesto.

Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización:

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

4.1.3.- INFORME DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

• OBSERVACIONES AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con 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.

- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha y reflejarse en los planos.
- Las aceras de 1,5 m de anchura con las farolas y arbolado dentro de ellas no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.
- Deberán corregirse las deficiencias observadas por el Técnico Municipal en su informe de fecha 17 de Enero de 2.008.

4.1.4.- DIFERENCIAS ENTRE EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN ACTUAL Y EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN INFORMADO EN C.P.U DE 3-8-2006, QUE AFECTEN ESTRUCTURALMENTE AL PLANEAMIENTO YA INFORMADO

Aparentemente y en general, no se aprecian.

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

La Comisión Provincial Ordenación del Territorio y de Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Proyecto de Urbanización de referencia por considerar que éste se adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística contenida en la Alternativa Técnica del P.A.U. que desarrolla; no modificando por lo tanto la Ordenación Estructural y Detallada establecida en el mencionado Instrumento de Planeamiento.

La subsanación de las Observaciones que se realizan en el Apartado nº 3 del Informe de la Ponencia Técnica, relativas al Proyecto de Urbanización de referencia, deberán ser comprobadas por los Servicios Técnicos Municipales o, en su caso, a quien corresponda la Asistencia Técnica Municipal.

El Proyecto de Urbanización ahora Informado se archivará junto al P.A.U. correspondiente.

5.- SUELO RUSTICO

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.

5.1 - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Expediente 32/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de FÁBRICA DE CANTERÍA,

promovido por D. MANUEL GUTIERREZ GARCIA, 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 17, parcelas 154 y 246.
- **Suelo:** No urbanizable común.
- **Superficie de la parcela:** 51.520 m²
- **Superficie a construir:** 494,96 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Ubaldo Ñacle Chaperó y José Carlos Delgado Cerviño. Arquitectos.

ACUERDO C.P.O.T.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 2/1.998, de 4 de Junio, 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 Comisión Provincial de Saneamiento de la Actividad.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 25.760 m² (50% de la parcela mínima de 51.520 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el art. 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 (Artº. 38, Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento de suelo rústico y en la Ley 2/1.998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. y en los informes sectoriales realizados por los correspondientes organismos oficiales.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

5.2 - VISO DEL MARQUES - Expediente 58/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA 50

KW, CONECTADA A RED, promovido por INSTALACIONES RENTABLES VARIAS, 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 112, parcela 75.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 8.921 m²
- **Superficie ocupada instalación:** 3.604 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Víctor J. Sevilla Jiménez. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** Instalación de un captador solar fotovoltaico de 10 kw, con seguidor solar a dos ejes para conexión a red de Baja Tensión.

ACUERDO C.P.O.T.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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. 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 por la Confederación Hidrográfica del Guadiana al encontrarse las instalaciones proyectadas en la zona de policía de un arroyo.
2. 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 (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. 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 sombaje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será como mínimo de 1.802 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.

4. 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 (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
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.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

5.3 - FERNAN CABALLERO - Expediente 68/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la EJECUCIÓN DE DOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS PARA ALQUILER, promovido por D. JOSÉ ANTONIO VELASCO ESTRADA, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 23, parcela 177.
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la parcela:** 64.817 m²
- **Superficie a construir:** 96 m²

- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Teresa Rodríguez-Rey Expósito. Arquitecta.
- **Uso y descripción:** Los apartamentos son cabañas de madera, que constan de dos dormitorios, cuarto de baño, salón-comedor-cocina y porche.

ACUERDO C.P.O.T.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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, al encontrarse la parcela en la zona de policía del Embalse de Gasset y del abastecimiento de agua mediante “pozo” a las instalaciones proyectadas.
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 el cumplimiento de los requisitos sustantivos que se establecen en el Reglamento de suelo rústico e I.T.P), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
3. La superficie a vincular a las instalaciones proyectadas podrá ser de 10.000 m², superficie de parcela mínima necesaria para el desarrollo de las instalaciones proyectadas.
4. 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 (Artº 242/2004 Reglamento suelo rústico).
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 emitidos por los organismos competentes.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

5.4 - VISO DEL MARQUES (BAZAN) - Expediente 10/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 90 KW, CONECTADA A RED, promovido por HUERTOS SOLARES MANCHegos, 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 11, parcelas 70 y 71.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 5.825 m²
- **Superficie ocupada:** 2.442 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Víctor J. Sevilla Jiménez. Ingeniero Técnico Industrial.

ACUERDO C.P.O.T.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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. 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. 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 (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
2. 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 aquella 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 1.221 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.

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 (Artº 38 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 realizados por los correspondientes organismos oficiales.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

5.5 - VISO DEL MARQUES (BAZAN) - Expediente 11/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA DE 90 KW, CONECTADA A RED, promovido por ENSOMAN 2007, 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.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 11, parcelas 66 y 70.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 5.574 m²
- **Superficie ocupada:** 2.442 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Víctor J. Sevilla Jiménez. Ingeniero Técnico Industrial.

ACUERDO C.P.O.T.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 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. 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 por la Confederación Hidrográfica del Guadiana al encontrarse las instalaciones proyectadas en la zona de policía de un arroyo.
2. 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 (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
3. 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 aquella 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 1.221 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.

4. 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 (Artº 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
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.

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

6.- RUEGOS Y PREGUNTAS

El Representante de la Demarcación de Carreteras del Estado en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real hace entrega de la consulta a la Abogacía del Estado sobre actuaciones en dominio público viario del Estado incluidas en planeamiento urbanístico sin informe de la Dirección General de Carreteras.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,