

En Ciudad Real, siendo las once horas del día veinticinco de Abril 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 Luis Ruiz Rodríguez, en representación de la Delegación Provincial de Cultura.

D. Félix Gómez Balbuena, en representación de la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.

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

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

D. Román Rivero Nieto, en representación de la Federación de Municipios.

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

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

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

D. José Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

Dª Clara Anguita Hurtado de Mendoza, experta 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.- Gabinete Jurídico.
D. José Diego Caballero Klink (verbalmente)

ORDEN DEL DÍA:

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

Leída el Acta de la sesión anterior, de fecha veintiocho de Marzo de dos mil ocho, se aprueba por unanimidad.

2.- PLANEAMIENTO:

2.1 - CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual nº 2/2005 del Plan de Ordenación Municipal, que remite la Dirección General de Urbanismo para su Aprobación Definitiva.

2.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** Tomás Marín Rubio. Arquitecto.
- **Población:** 13.753 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27-2-2003, D.O.C.M. de 21-5-2003
- **Promotor:** Ayuntamiento de Campo de Criptana.
- **Trámite anterior:** En la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 22 de Diciembre de 2.005.

2.1.2.- OBJETO:

Regularizar la situación de una parcela de Suelo Rústico de Reserva, ubicada entre el Polígono Industrial "Pozo Hondo", Clasificado como Suelo Urbano Consolidado y la ampliación de dicho Polígono Industrial; cuya ampliación está siendo gestionada entre el Ayuntamiento de Campo de Criptana y SEPES.

2.1.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley, y fue Informado de forma Preceptiva en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 22 de Diciembre de 2.005, al comportar el expediente la diferente Calificación o Uso de una Zona Verde anteriormente prevista.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 100, de 19 de Mayo de 2.005.

- Publicación Diario “Lanza”, de 14 de Mayo de 2.005.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 1 de Julio de 2.005.

2.1.4.- NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. del 22 de Diciembre de 2.005, y de que el expediente fuera remitido a la Comisión Regional de Urbanismo, en fecha 6 de Noviembre de 2.007, (R. Interno de anotación nº 333.157); se ha recibido la siguiente Documentación:

1º Informe Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo de sesión del 18 de Diciembre de 2.007.

2º Informe Favorable del consejo Consultivo de Castilla-La Mancha de sesión Plenaria celebrada el 5 de Marzo de 2.008.

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 El Ayuntamiento justificó y completó tanto las Observaciones Técnicas como las Consideraciones Administrativas indicadas en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. del 22 de Diciembre de 2.005, todo ello con carácter previo al envío de la Modificación Puntual a la Dirección General de Urbanismo, tal y como acordó la mencionada sesión de la C.P.U.

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 deberán refundir tanto el Documento Técnico Informado en la C.P.U. del 22 de Diciembre de 2.005 como la Addenda que del mencionado Documento se realizó al objeto de corregir Técnicamente el primero, ya que fue en éstos 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 Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

El acuerdo que adopta la C.P.O.T.U. está Condicionado al obligado cumplimiento y observación de la Evaluación Ambiental Previa emitida directamente por la Delegación Provincial de Medio Ambiente y Desarrollo Rural en fecha 23 de Febrero de 2.006, concretamente por el Servicio de Evaluación Ambiental de la mencionada Delegación.

Del acuerdo que adopte 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.

2.2 - FUENCALIENTE - Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva y de la que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite Informe.

2.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** José Carlos Menasalvas Serrano. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Septiembre de 2.007.
- **Población:** 1.175 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 13-11-1997, D.O.C.M. de 12-12-1997.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Fuencaliente.

2.2.2.- OBJETO:

Modificar diversos Artículos de las Normas Subsidiarias; Artículos que no se citan

puesto que únicamente se hace referencia a Ámbitos de aplicación, siendo éstos los que a continuación se citan:

- Z-1
- Z-2
- Núcleos Ventillas

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.; no obstante lo que la C.P.O.T.U. emite es el informe que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo al cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 215, de 16 de Octubre de 2.007.
- Publicación Diario: Se desconoce nombre del Diario y la fecha de su publicación.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 11 de Febrero de 2.008.

2.2.4.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

- Se deberá acreditar la Publicación en el “Periódico” que establecen el T.R. y R.P.L.O.T.A.U. y la fecha de aparición de ésta.
- Las Publicaciones de que ha sido objeto la Modificación Puntual (D.O.C.M. y Periódico del que se desconoce el nombre) deberán ser corregidas en el sentido de incluir en ellas que la: Aprobación acordada por el Pleno Extraordinario de fecha 4 de Octubre de 2.007 fue al objeto de “Redactar la Modificación nº 2”.
- El Expediente Administrativo deberá completarse con los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.; asimilándose el Informe que debe recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas al que emita la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, respecto de la Modificación Puntual de referencia.
- Igualmente, deberán recabarse aquellos Informes Sectoriales que sea preciso solicitar en función de los posibles incrementos de Intensidad Edificatoria y Densidad Residencial que se puedan generar, así como las posibles afecciones que se puedan generar en función de la ubicación física de las tres Zonas (Z-1, Z-2 y Núcleo Ventillas) que se ven afectadas por la Modificación Puntual.

2.2.5.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

- El Documento Técnico de la Modificación Puntual deberá contener la Documentación Gráfica de las Zonas Urbanísticas de la localidad a las que afecta (Z-1: Residencial Urbano Consolidado, Z-2: Residencial Urbano Semiconsolidado y Núcleo Ventillas).
- Igualmente deberán contemplarse y distinguirse los Artículos actuales y los que se modifican a través de la presente Innovación para las tres Zonas afectadas.
- Expresamente deberá hacerse referencia a la existencia o no de posibles incrementos de Intensidad Edificatoria o Densidad Residencial procedente de la Modificación de los Artículos que se ven afectados por ésta; todo ello independientemente de la Clasificación de Suelo y Categorías de éste al que afectan (Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado).

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda emitir como INFORME, a efectos del cumplimiento de las Disposiciones Legalmente establecidas, que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., las Consideraciones Administrativas y Observaciones Técnicas que de la mencionada Modificación Puntual recoge el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.O.T.U.

Con el acuerdo adoptado por la Comisión se le devolverán al Ayuntamiento tres ejemplares de la Modificación Puntual por no resultar necesarios, advirtiéndoles que el próximo ejemplar que envíen deberá estar, además de completo y subsanado, Diligenciado tanto en texto como en planos, con la Aprobación Inicial acordada por el Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria del 11 de Febrero de 2.008.

2.3 - GUADALMEZ - Modificación Puntual nº 1/2006 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano relativa a la Ampliación del Cementerio Municipal y a la creación de un Aparcamiento Público para éste, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

2.3.1.- ANTECEDENTES:

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA, Servicio de Asesoramiento a entidades Locales de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Octubre de 2006.
- **Población:** 901 Habitantes (I.N.E. 1-1-2007)

- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 27 de Diciembre de 1983.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Guadalmez.
- **Trámite anterior:** En la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 21 de Noviembre de 2.007.

2.3.2.- OBJETO:

- Ampliar el Cementerio Municipal, agregándole a éste Suelo Rústico de Reserva colindante.
- Dotar al Cementerio Municipal actual tanto de mejores accesos como de aparcamientos públicos.

2.3.3.- TRAMITACIÓN:

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U. y fue tramitado anteriormente en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión del 21 de Noviembre de 2007.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 5 Fascículo II, de 5 de Enero de 2007 (Estudio Ambiental).
- Publicación Diario “La Tribuna”, de 9 de Diciembre de 2006 (Estudio Ambiental).
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones a la exposición pública del Estudio Ambiental de la Modificación Puntual.

2º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Extraordinaria de 29 de Marzo de 2007.

2.3.4.- NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

A raíz del acuerdo de la C.P.U. del 21 de Noviembre de 2007 el Ayuntamiento remite la siguiente documentación:

1º Respecto del Trámite Administrativo del Expediente:

- Informe Hidrogeológico del Instituto Geológico y Minero de España emitido el 10 de Diciembre de 2007, del que se deduce que la ampliación del Cementerio de Guadalmez no presenta ningún problema desde el punto de vista de la posible contaminación de las aguas subterráneas susceptibles de ser utilizadas, etc.
- Informe de la Oficina Técnica de Accesibilidad de Cocemfe Castilla-La Mancha, emitido el 29 de Noviembre de 2007, del que se deducen una serie de consideraciones relacionadas

con la ejecución (Proyecto de Urbanización)

- Nuevo Informe Favorable de la Delegación de Sanidad, emitido el 4 de Diciembre de 2007, ya que a la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento se observa que la Zona acotada en los planos constituye una zona de protección de 50 m de anchura en todo el perímetro del cementerio.
- Nuevo acuerdo del Ayuntamiento Pleno de sesión celebrada el día 31 de Marzo de 2008, mediante el que de nuevo se Aprueba Inicialmente la Modificación Puntual nº 1/2006 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Guadalmez, todo ello después de haber expuesto al público el expediente sin que se hayan presentado alegaciones al respecto (publicaciones efectuada en el D.O.C.M. nº 38 de 19 de Febrero de 2008 y en el Diario La Tribuna de 19 de Febrero de 2008).

2º Respecto del Documento Técnico de la Modificación Puntual:

Entre la nueva Documentación remitida por el Ayuntamiento de Guadalmez no se encuentra el Documento Técnico corregido según indicó la C.P.U. del 21 de Noviembre de 2007 en su 2º punto; correcciones que se establecían en el apartado Observaciones Técnicas del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U.

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 ésta se ajusta a la Legislación Urbanística, Medioambiental y Sectorial que dada la finalidad de la misma le resulta exigible y aplicable.

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la efectividad y aplicación Legal de su contenido y finalidad hasta que el Ayuntamiento corrija y subsane el Documento Técnico según se indicaba en las Observaciones Técnicas del Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U. del 21 de Noviembre de 2007.

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.; ejemplares del Documento Técnico corregidos y subsanados según se indica en el párrafo anterior.

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

2.4 - MORAL DE CALATRAVA - Estudio de Detalle de un solar ubicado en la Calle Manuel Clemente números 4, 10, 12 y 14, denominado “Residencial Manuel Clemente”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

- **Autor Documento Urbanístico:** Luisa González Expósito. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** Si.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Enero de 2.007.
- **Promotor del Estudio de Detalle:** Gestimancha 2005 S.L.

2.4.1.- INFORME:

El Estudio de Detalle de referencia se desarrolla sobre un solar ubicado en la Calle Manuel Clemente con números de policía 4, 10, 12 y 14, ya que del ámbito espacial y superficial del Estudio de Detalle se excluyen los inmuebles ubicados en los números 6 y 8 de la mencionada Calle.

El ámbito espacial del Estudio de Detalle asciende a un total de 8.343,73 m² de Suelo Urbano Consolidado, desconociéndose la Ordenanza Urbanística aplicable puesto que no se cita.

En cuanto al nuevo reparto superficial, después de la apertura del nuevo Viario que recoge el Estudio de Detalle, éste es el siguiente:

- Manzana 1 (Uso Dotacional Genérico).....	1.715,00 m ²
- Manzana 2 (Uso Residencial).....	2.662,00 m ²
- Manzana 3 (Uso Dotacional Genérico).....	1.851,00 m ²
- Viario de nueva creación.....	2.115,00 m ²
- Superficie Total del ámbito del E.D.....	8.343,00 m ²

En cuanto a las Edificabilidades que se pretenden obtener antes y después de la formulación del Estudio de Detalle, éstas son las siguientes:

- Actualmente: Ordenación sin Estudio de Detalle

• Edificabilidad Residencial.....	3.802,52 m ² t
• <u>Edificabilidad Dotacional Genérico.....</u>	<u>6.513,13 m²t</u>
• Edificabilidad Total.....	10.315,65 m ² t

- Propuesta: Ordenación con Estudio de Detalle

• Edificabilidad Residencial (Manzana 2).....	3.802,52 m ² t
---	---------------------------

- Edificabilidad Dotacional Genérico (Manzana 1)..... 3.000,00 m²t
- Edificabilidad Dotacional Genérico (Manzana 3)..... 3.513,13 m²t
- Edificabilidad Total..... 10.315,65 m²t

La anchura del nuevo Vial, que favorecerá a su vez la nueva parcelación, ascenderá a 11,00 metros.

Observaciones al Documento Técnico del Estudio de Detalle

- No se hace referencia alguna a la Densidad Residencial antes y después de formular el Estudio de Detalle.
- Aunque el Estudio de Detalle asume que se ajusta a lo que para éstos establece el Artículo 28 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., no se justifica que la formulación del mismo esté prevista en las N.N.S.S. de Moral de Calatrava.
- El Documento Técnico tampoco se ajusta a lo que para este tipo de Documentos Urbanísticos establecen el T.R. y R.P.L.O.T.A.U.
- Las actuaciones a nivel de la Urbanización del nuevo Viario que plantea el Estudio de Detalle, implica que el Régimen Urbanístico del Suelo de éste, en aplicación tanto del Texto Refundido como del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., sea el del 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 Detallada que plantea el Estudio de Detalle se generan las nuevas parcelaciones que se reflejan en éste.
- Las Observaciones que ahora se realizan del Documento Técnico ya le fueron anticipadas al Ayuntamiento en las reuniones mantenidas entre éste y la Ponencia Técnica de la entonces Comisión Provincial de Urbanismo en fechas 27 de Diciembre de 2.006, 22 de Junio de 2.007 y 16 de Octubre de 2.007; no obstante, y a pesar de las advertencias, el Ayuntamiento ha tramitado finalmente el presente Estudio de Detalle.

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 - POBLETE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 7 de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo.

Autor Documento Urbanístico: Pedro Espinosa Sánchez. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Marzo 2.007.

3.1.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 10-05-1995, D.O.C.M. de 07-07-1995.
- **Población:** 1.386 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo de la Unidad de Actuación nº 7 de las N.N.S.S. de Poblete, ampliando ligeramente los límites de ésta.
- **Superficie:** 12.000 m² según N.N.S.S. y 12.658,03 m² según P.A.U.
- **Situación:** Al Este de la población junto a la UA-5, UA-6 y a Suelo Urbano Consolidado.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Contratas La Mancha 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., siéndole de aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Primera 1.3,c) 2 del mencionado Texto Refundido, relativo al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo que se desarrolla.

- **Publicación D.O.C.M.:** nº 180, de 29 de Agosto de 2.007.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 17 de Agosto de 2.007.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 18 de Octubre de 2.007.
- **Acto de Apertura de plicas:** 24 de Septiembre de 2.007.
- **Resultado del Acto:** Plica Única presentada por Contratas La Mancha S.A.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
 - Certificaciones Municipales.
 - Notificaciones individualizadas a los Titulares Catastrales afectados por el desarrollo del P.A.U.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del		X	Deberá solicitarse necesariamente

Guadiana			
Dirección General del Agua		X	No se precisa
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	Solicitado y no emitido; o al menos no aportado
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se precisa
Delegación Provincial de Bienestar Social		X	No se precisa
Entidad Competente en Materia de Bienestar Social		X	No se precisa
Delegación Provincial de Educación y Ciencia		X	No se precisa
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	No se precisa

Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce si se precisa
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 precisa

3.1.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye el Estudio de Detalle mediante el que se Ordena el ámbito espacial de la Unidad de Actuación nº 7 de las N.N.S.S.; Unidad de Actuación que ya posee Ordenación Detallada en las propias Normas, si bien mediante el P.A.U. se reajustan los límites de la Unidad original, ampliándose éstos ligeramente sobre Suelo Urbano Consolidado.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	12.000,00 m ² s	12.658,03 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)	1,30 m ² t/m ² s	1,00 m ² t/m ² s
Coeficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	15.600,00 u.a.	12.658,03 u.a.

Aprovechamiento Tipo	1,30 m ² th/m ² s	1,00 m ² th/m ² s
Superficie Neta	No se establece	7.329,03 m ² s
Ordenanza	Residencial Unifamiliar o Colectiva	Residencial Unifamiliar o Colectiva
Parcela mínima	100,00 m ² s	100,00 m ² s
Frente mínimo	6,00 m	6,00 m
Retranqueos	No tiene	Según Plano de Alineaciones
Número de Plantas	2 plantas	2 plantas
Altura	7,70 m	7,70 m
Ocupación	100 %	100 %
Edificabilidad neta media	Fondo x Altura	1,72 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	48 Viv; 40 Viv/Ha	51 Viv; 40 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		12.658,03 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		12.658,03 m ² t
Dotacional 10% S.T.O. descontando viales (Art. 3.40, N.N.S.S.)	732,90 m ² s	732,90 m ² s
Zonas Verdes (0 m ² , N.N.S.S.)	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Aparcamiento Público	63 Plazas	65 Plazas
Superficie neta		7.329,03 m ² s
Aprovechamiento		12.658,03 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (1.265,80 u.a.)	732,94 m ² s	788,91 m ² s
Instalaciones propias		No se establecen
Red viaria		5.329,00 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 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 telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** No se reflejan en el proyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto:

El Proyecto consta de Memoria, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto, cuadro de precios descompuestos, pliego de condiciones y estudio de seguridad y salud

3.1.5.- PLICA CERRADA:

PROPUESTA DE CONVENIO:

En él se recogen las siguientes consideraciones:

1. Compromisos y plazos que asume la Administración

2. Compromisos y plazos que asume el Urbanizador.

2.1. Compromisos

- a) Levantar a su costa un plano topográfico para la determinación de la exacta delimitación del terreno afectado por la Unidad de Actuación UA-7, así como definir los linderos y características de las parcelas iniciales que lo compongan.
- b) Abonar los gastos de los Proyectos incluidos en la Alternativa Técnica presentada.
- c) Llevar a cabo las reparcelaciones resultantes del desarrollo de la Unidad de Actuación, con las modificaciones que sean exigidas.
- d) Presentar al Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos meses desde la adjudicación del P.A.U. y firma del correspondiente Convenio Urbanístico, las modificaciones que fueran necesarias al Proyecto de Urbanización.
- e) Realizar a su costa las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento.
- f) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización de la UA-7 con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

- g) Las cesiones a realizar al Ayuntamiento, se harán según el calendario establecido en el Plan Parcial y en este convenio Urbanístico. La cesión y conservación de las obras de urbanización, una vez recepcionadas mediante acto expreso por el Ayuntamiento, correrán a cargo de éste; hasta esa fecha serán mantenidas por el Urbanizador.
- h) Ceder al Ayuntamiento el total de viales, zonas verdes públicas, zonas de equipamiento público.
- i) Realizar a su costa las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento en el plazo de máximo de treinta y seis meses.
- j) Conservar las obras de urbanización hasta que concluya el período de garantía que se señala expresamente en el Convenio y serán recibidas definitivamente.

2.2. Plazos

En el plazo máximo de tres meses desde la notificación de la adjudicación del P.A.U. y firma del correspondiente Convenio, presentará en el Ayuntamiento de Poblete el Proyecto de Urbanización visado por el Colegio profesional correspondiente.

Una vez aprobado el proyecto y concedida la correspondiente licencia municipal de obras de urbanización, éstas deberán comenzar antes de los tres meses siguientes y deberán estar concluidas en el plazo máximo de treinta y seis meses desde su inicio.

3. Garantías para asegurarlos y penalizaciones por incumplimiento.

Garantías:

Para el cumplimiento de estos compromisos se ofrecen las garantías que el TRLOTAU exige en el artículo 110.3 y que se su apartado d) especifica:

“Asegurarán... por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta”.

En base a ello y sobre el importe de ejecución de las obras que se detalla en el punto siguiente y que asciende a SETECIENTOS VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CERO (727.650,00 euros), y tras aplicar el citado 7%, se obtiene la cantidad a prestar como garantía que asciende a CINCUENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS (50.935,50 euros).

Penalizaciones:

Las penalizaciones a que somete el adjudicatario como Agente Urbanizador, en caso

de incumplimiento, son las establecidas en la legislación vigente (TRLOTAU y Ley sobre Contratos de la Administraciones Públicas), según la cual el contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva. La constitución en mora del contratista no precisará actuación o intimación previa de la Administración.

Cuando el contratista, por causa imputable al mismo hubiese incurrido en mora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalizaciones que se establecen en la escala correspondiente.

PROPOSICIÓN JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U de la Unidad de Actuación UA-7 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

En el ámbito de la presente actuación urbanizadora las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios se regirán en virtud de lo preceptuado en el artículo 118 del T.R.L.O.T.A.U. con las particularidades que en función de las características del Programa sean de aplicación.

El Agente Urbanizador presenta esta propuesta como propietaria de 12.658,03 m² de terreno integrado en él, lo que equivale al 100% del total de la superficie afectada por esta actuación urbanizadora.

Acreditamos la propiedad referida con la fotocopia de la escritura de compraventa, que adjuntamos al presente escrito.

En este caso no procede el fijar las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios al ser el mismo, y disponer del 100% de los terrenos objeto del P.A.U.

2. Estimación de los gastos de urbanización:

EJECUCIÓN MATERIAL		611.470,59 €
Gastos Generales	13,00%	79.491,18 €
Beneficios Industriales	6,00%	36.688,24 €
PEM		727.650,00 €
IVA s/ (PEM)	16,00%	116.424,00 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA UA7 (PC)		844.074,00 €

El Urbanizador es el propietario del 100% de los terrenos y le corresponderá el total de los gastos de urbanización.

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:

Con carácter previo a la Aprobación 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 Empresa Municipal Concesionaria, o Municipal, de Aguas, sobre suficiencia en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- 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 la demanda eléctrica que conlleva el P.A.U. de referencia.

3.1.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- Las Plazas de Aparcamiento Públicas estarán en función de la Superficie Útil de las Viviendas que se vayan a ejecutar sobre la UA-7, no pudiendo computar nunca los accesos a las parcelas.
- El Plano de Alineaciones deberá recoger necesariamente los retranqueos frontales, posteriores y laterales de las futuras edificaciones; o al menos cuantificarlas en función de las Tipologías Edificatorias Residenciales permitidas.
- La Ficha Resumen que contiene la Alternativa Técnica no se corresponde para nada ni con el reparto superficial que contempla la Ordenación Detallada del P.A.U., ni con la Normativa Urbanística aplicable al ámbito de Actuación de éste.

- Se recomienda reconsiderar la inexistencia de Coeficientes Correctores de Homogeneización ya que el P.A.U. admite diferentes Tipologías Edificatorias; cuestión que influirá en el Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Actuación.
- Los accesos a las Parcelas nunca podrán computar como Plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar sobre Viario.

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.
- Deberá existir obras de ajardinamiento y arbolado, y amueblamiento urbano y reflejarse en el proyecto de urbanización, según se establece en el artº 115 del T.R. L.O.T.A.U.
- Las aceras de 1,5 m de anchura y con las farolas 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.

3.1.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Proposición Jurídica-Económica:

En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de mantenimiento, en su caso, según se establece en el artículo 115 del Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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, 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 - POBLETE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación nº 8 de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Preceptivo y Vinculante

Autor Documento Urbanístico: Pedro Espinosa Sánchez. Arquitecto.

Documento Técnico Visado por Colegio Profesional: No.

Fecha Redacción Documento Técnico: Julio 2.007.

3.2.1.- ANTECEDENTES:

- **Planeamiento Urbanístico Vigente, Aprobación Definitiva y Publicación:** N.N.S.S., C.P.U. de 10-05-1995, D.O.C.M. de 07-07-1995.
- **Población:** 1.386 habitantes (INE 1-1-2007)
- **Objeto:** Desarrollo de la Unidad de Actuación nº 8 tal y como está definida y delimitada en las N.N.S.S. de Poblete, aunque con cambios Estructurales y de Detalle.
- **Superficie:** 18.000,00 m², según N.N.S.S. y 17.876,00 m² según P.A.U., al haberse excluido de la U.A. nº 8 una superficie de 93,46 m² al haber sido añadidos éstos al Pabellón Cultural Municipal colindante.
- **Situación:** Al Suroeste de la población junto a Suelo Urbano Consolidado y al Sector R2.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Geypromán S.L.)

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., siéndole de aplicación lo que establece la Disposición Transitoria Primera 1.3,c), 2 del mencionado Texto Refundido, relativo al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo que se desarrolla.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 5, de 6 de Enero de 2.006.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 29 de Diciembre de 2.005.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones y sin Alternativas Técnicas en competencia.
- **Fecha de Certificación:** 20 de Febrero de 2.006.
- **Acto de Apertura de plicas:** 31 de Enero de 2.006.
- **Resultado del Acto:** Plica Única presentada por Geypromán S.L.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas.
 - Certificaciones Municipales.
 - Notificaciones individualizadas a los Titulares Catastrales afectados por el desarrollo del P.A.U.
- Informes Sectoriales:

INFORMES SECTORIALES	SI	NO	Observaciones / Conclusión
Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	Deberá solicitarse necesariamente
Dirección General del Agua		X	Deberá solicitarse necesariamente
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		Visado Resolución Autorizable
Delegación Provincial de Sanidad		X	No se precisa
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 se precisa
Servicio de Medio Natural (Vías Pecuarias)		X	No se precisa
Compañía Suministro Eléctrico		X	Deberá solicitarse necesariamente
Compañía Suministro Gas		X	Se desconoce si se precisa
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 precisa

3.2.3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La constituye un Estudio de Detalle mediante el que se asume prácticamente la totalidad de la Ordenación Detallada que establecen las N.N.S.S. de Poblete; si bien se comprueba que se elimina una parte de un viario de nueva creación previsto en las Normas, prolongación de la Calle Herreros desde la Calle "A" del P.A.U., así como que se excluyen 93,46 m² de Suelo incluido inicialmente en el Sector y excluido en el P.A.U. de ahora puesto que se le ha incorporado al Pabellón Cultural Municipal existente en las inmediaciones.

El P.A.U, consta además del Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación que se desarrolla.

Normativa Urbanística.

	N.N.S.S.	P.A.U.
Superficie Total	18.000,00 m ² s	17.876,00 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	0,00 m ² s
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1,30 m ² t/m ² s	1,00 m ² t/m ² s
Coefficiente de homogeneización. En su caso	No se establece	No se establece
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	23.400,00 u.a.	17.876,00 u.a.
Aprovechamiento Tipo	1,30 m ² th/m ² s	1,00 m ² th/m ² s
Superficie Neta	No se establece	10.595,61 m ² s
Ordenanza	Residencial Unifamiliar o Colectiva	Residencial Unifamiliar o Colectiva
Parcela mínima	100,00 m ² s	100,00 m ² s
Frente mínimo	6,00 m	6,00 m
Retranqueos	No tiene	Según Plano de Alineaciones
Número de Plantas	2 plantas	2 plantas
Altura	7,70 m	7,70 m
Ocupación	100 %	100 %
Edificabilidad neta media	Fondo x Altura	1,687 m ² t/m ² s
Número Máximo de Viviendas / Densidad	72 Viv; 40 Viv/Ha	72 Viv; 40 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar		17.876,00 m ² s
Edificabilidad lucrativa total		17.876,00 m ² t
Dotacional 10% S.T.O. descontando Viales (Art. 3.40, N.N.S.S.)	1.193,75 m ² s	1.341,87 m ² s

Zonas Verdes (0 m ² , N.N.S.S.)	0,00 m ² s	0,00 m ² s
Aparcamiento Público	89 Plazas	101 Plazas
Superficie neta		10.595,61 m ² s
Aprovechamiento		17.876,00 u.a.
Suelo 10% A.T.A.R. (1.787,60 u.a.)	1.059,00 m ² s	1.027,92 m ² s
Instalaciones propias		No se establecen
Red viaria		5.938,52 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 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:** No 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 y presupuesto, cuadro de precios descompuestos y pliego de condiciones.

3.2.5.- PLICA CERRADA:

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 Poblete, como Administración actuante y en ejercicio de las potestades públicas que le son propias, efectuará la supervisión y dirección de las actuaciones.
- GEYROMAN S.L. en su calidad de Urbanizador se compromete a, en virtud de la legislación urbanística vigente en concordancia con las Normas Subsidiarias de Poblete:
 - Efectuar la conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos incluso fuera del estricto ámbito de actuación.
 - Suplementar las infraestructuras en lo legalmente necesario y exigible para no menguar ni desequilibrar los niveles, cantidad o capacidad de servicio existentes o deseables. A tal efecto, los terrenos dotacionales municipales deberán ser vallados tal y como establece la ordenanza reguladora vigente con una altura mínima de dos metros.
 - Urbanizar el ámbito de actuación en los términos establecidos en los Proyectos técnicos incorporados al P.A.U. y en lo especificado en el presente convenio.
 - No ceder total y parcialmente su condición de Urbanizador a favor de un tercero sin la autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Poblete según lo establecido en el art. 117.2 y 3. del TRLOTAU.
 - Realizar a su cargo las obras de Urbanización de las infraestructuras descritas en los Proyectos técnicos, su integración y los suplementos que procedan, con las modificaciones que asimismo se introduzcan de mutuo acuerdo entre las partes, y las reflejadas en el presente convenio.
- El Excmo. Ayuntamiento de Poblete 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 Poblete, 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 los Proyectos Técnicos aprobados y lo especificado en el presente convenio, dirigidos por Técnico competente y supervisados por los Técnicos Municipales.
- Los deberes legales de cesión y aprovechamiento urbanístico que le corresponden al Ayuntamiento de Poblete se ubicarán en el lugar propuesto por el Urbanizador en el Programa de Actuación Urbanizadora presentado.

- **Plazos:**

Se deberá ejecutar en plazo inferior a dos años todas las obras de urbanización previstas en el Proyecto de Urbanización aprobado para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora y las que figuran en el presente convenio urbanístico.

- **Garantías:**

El Urbanizador, principalmente interesado en la correcta y rápida ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Actuación UA-8, en cumplimiento de lo establecido en el T.R.L.O.T.A.U. prestará Fianza por valor del 7% de los costes de urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

La prestación de dicha garantía se realizará mediante Aval Bancario, suscrito ante Notario, el cual tendrá validez hasta tanto el Excmo. Ayuntamiento de Poblete 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 de la UA-8 se realizará mediante GESTION INDIRECTA.

1. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios:

El art. 110.4.3 del T.R.L.O.T.A.U., establece que, en los Programas de Actuación Urbanizadora, deben figurar las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

La presente oferta incorpora las BASES REGULADORAS entre el Urbanizador, GEYPROMAN S.L, y los propietarios siguientes:

1º Pago al urbanizador.

2º Gastos de urbanización.

3º Criterios generales de adjudicación.

4º Valoración.

5º Prerrogativas del urbanizador.

6º Relaciones del Urbanizador con el Ayuntamiento de Poblete.

2. Gastos de urbanización:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)	781.735,38 €
HONORARIOS TÉCNICOS	135.000,00 €
GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN (15% S/PEM)	117.260,31 €
RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR (4% S/PEM)	31.269,42 €
GASTOS DE CONSERVACIÓN (5% S/PEM)	39.086,77 €
IMPREVISTOS (4% S/PEM)	31.269,42 €
TOTAL SIN IVA	1.135.621,30 €
16% IVA	181.699,41 €
TOTAL CON IVA	1.317.320,71 €

3. Proporción de solares o cuotas de retribución:

El artículo 118 de la LOTAU establece dos modalidades de retribución al urbanizador, en metálico y mediante la cesión de terrenos edificables.

En nuestro caso los propietarios afectados al ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución UA-8 podrán optar por las siguientes modalidades:

1. Abonando en metálico y como retribución a favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de urbanización cuya liquidación provisional, a resultas de la definitiva, asciende a:
 - 128.298,02 euros para el propietario de la parcela 2 del Polígono 5.

- 146.057,82 euros para el propietario de la parcela 57 del Polígono 5.
- 293.736,87 euros para el propietario de la parcela 68 del Polígono 5.

Al efecto de garantizar la deuda, según ap. 1º del art. 118 del T.R.L.O.T.A.U., el propietario afectado al pago de su cuota parte de las cargas de urbanización, presentará un aval en el domicilio social del agente urbanizador por el importe indicado en el párrafo anterior y en el plazo máximo de un mes desde la notificación fehaciente por el agente urbanizador del inicio de las obras de urbanización. Dicho aval, deberá contener expresamente, la ejecución de la totalidad del mismo si el propietario dejase de abonar más de dos cuotas de urbanización.

2. Los propietarios que no opten por la opción anterior, podrán abonar al agente urbanizador su cuota parte de carga de urbanización, a resulta de la liquidación definitiva, mediante terreno o suelo de su propiedad afecto a la unidad de actuación. Dicho porcentaje será 46,95%.

El propietario afecto a la unidad de actuación UA-8 que decline presentar el aval en los términos expuestos en el párrafo segundo del pto. 1 acepta implícitamente la forma de pago establecida en el pto. 2 sin que reclame nada más por ningún concepto.

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:

Se deberán recabar necesariamente los siguientes Informes:

- 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 Dirección General del Agua de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en el ámbito de competencias de la primera (Art. 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.)

- Informes de la Delegación Provincial de Bienestar Social y de al menos una Entidad Competente en materia de Bienestar Social (Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.)
- Informe de la Empresa Municipal Concesionaria, o Municipal, de Aguas, sobre suficiencia en cuanto a Abastecimiento, Saneamiento y Depuración en la localidad.
- 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 la demanda eléctrica que conlleva el P.A.U. de referencia.

3.2.6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

- La Alternativa Técnica tendrá que ser un Plan Especial de Reforma Interior y no un Estudio de Detalle, ya que no solo se reajustan los límites del Sector sino que se altera la Ordenación Detallada prevista en las N.N.S.S. para la Unidad de Actuación que ahora se desarrolla, puesto que además se elimina un tramo de Viario previsto en N.N.S.S. y no contemplado ahora.
- Las Plazas de Aparcamiento Públicas estarán en función de la Superficie Útil de las Viviendas que se vayan a ejecutar sobre la UA-8, no pudiendo computar nunca los accesos a las parcelas.
- Existe discrepancia entre el número de Plazas de Aparcamiento Públicas que se citan en el texto del Estudio de Detalle (89 Plazas), respecto de las que se grafían en los Planos del mencionado Documento Urbanístico (101 Plazas), cuestión que habrá que aclarar.
- El Plano de Alineaciones deberá recoger necesariamente los retranqueos frontales, posteriores y laterales de las futuras edificaciones; o al menos cuantificarlas en función de las Tipologías Edificatorias Residenciales permitidas.
- El P.E.R.I. deberá recoger textualmente la superficie del ámbito espacial de la UA-8 que se le agrega al Pabellón Cultural ubicado en las inmediaciones de ésta, y que se incorpora a Suelo Urbano con categoría de “Consolidado”, puesto que se excluye del “No Consolidado”, debiendo justificarse por qué la Suelo excluido le resulta aplicable el Régimen Urbanístico del Suelo Urbano Consolidado que establecen el T.R. y R.P.L.O.T.A.U.
- Igualmente deberán justificarse los motivos que provocan la supresión del tramo parcial del Vial previsto en las N.N.S.S. para la UA-8 que va desde la prolongación de la Calle Herreros (Calle “A” del P.A.U.)
- La Ficha Resumen que contiene la Alternativa Técnica no se corresponde para nada ni con el reparto superficial que contempla la Ordenación Detallada del P.A.U., ni con la Normativa Urbanística aplicable al ámbito de Actuación de éste.

- Se recomienda reconsiderar la inexistencia de Coeficientes Correctores de Homogeneización ya que el P.A.U. admite diferentes Tipologías Edificatorias; cuestión que influirá en el Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Actuación.
- Se deberá recalcular la Cesión de Suelo capaz de materializar el 10 % del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Actuación, ya que la plasmada en el P.A.U. es ligeramente inferior.
- Los accesos a las Parcelas nunca podrán computar como Plazas de Aparcamiento Públicas a ubicar sobre Viario.

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, al de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Deberá existir obras de ajardinamiento y arbolado, y amueblamiento urbano y reflejarse en el proyecto de urbanización, según se establece en el artº 115 del T.R. L.O.T.A.U.
- Las aceras de 1,5 m de anchura y con las farolas 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.
- Deberá existir 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.

3.2.6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta Jurídica-Económica

En los gastos de urbanización se deberán reflejar los gastos de mantenimiento, en su caso, según se establece en el artículo 115 del Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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 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.

4.- 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.

4.1 - GRANÁTULA DE CALATRAVA - Expediente 48/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Reforma de Edificio para BODEGA DE VINOS, promovido por CALAR S.A., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 17, parcela 2 y 5.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 20,0174 Ha.
- **Superficie a reformar:** 845,56 m² (307,56 m² en planta baja y 538 m² en sótano). Existen las siguientes edificaciones: almacén agrícola de 3.711 m² construidos y uso residencial de 256 m².
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Jesús Leiva Sacristán. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** La distribución de las diferentes zonas de la bodega es:
 - Sótanos de crianza y envejecimiento de vinos.
 - Nave de bodega de elaboración.
 - Zona de embotellado.
 - Laboratorio.
 - Zona de recepción y servicios.

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 el informe favorable de la Delegación de Cultura.
2. Obtener la autorización de vertidos de agua residuales y abastecimiento por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima de 20.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico. La parcela mínima de 20.000 m², podrá ser la superficie a vincular a la Calificación urbanística.
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.

4.2 - VILLARTA DE SAN JUAN, ARENAS DE SAN JUAN Y PUERTO LÁPICE - Expediente 67/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE 2 CENTRALES SOLARES TERMOELÉCTRICAS HELIOS I Y HELIOS II, promovido por HYPERION ENERGY INVESTMENTS S.L., de

conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** VILLARTA DE SAN JUAN: Polígono 26, parcela 11 y Polígono 27 parcela 13.
PUERTO LÁPICE: Polígono 20, parcelas 61, 62, 64, 65, 86 y 87.
ARENAS DE SAN JUAN: Polígono 8, parcela 45 y Polígono 9, parcelas 65, 93, 94 y 95.
- **Suelo:** VILLARTA DE SAN JUAN: No urbanizable común
PUERTO LÁPICE: Rústico de Reserva
ARENAS DE SAN JUAN: No urbanizable
- **Superficie de la parcela:** 516,80 Ha
VILLARTA DE SAN JUAN: 118,30 Ha
PUERTO LÁPICE: 290,40 Ha
ARENAS DE SAN JUAN: 108,20 Ha)
- **Superficie ocupada:**
VILLARTA DE SAN JUAN: 27,20 Ha
PUERTO LÁPICE: 61,50 Ha
ARENAS DE SAN JUAN: 21,70 Ha)
- **Superficie a construir:**
VILLARTA DE SAN JUAN: 4.369,75 m²
PUERTO LÁPICE: 4.369,75 m²
- **Figura de planeamiento municipal:**
VILLARTA DE SAN JUAN: N.N.S.S.
PUERTO LÁPICE: P.O.M.
ARENAS DE SAN JUAN: D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Rafael Moreno Delgado. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Las centrales solares termoeléctricas constan de los siguientes componentes:
 1. Sistema de Captación Solar: Colectores Cilindro-Parabólicos (CCP)
Los colectores están formados por:
 - Superficie reflectiva: conjunto de espejos de tecnología vidrio-metal fabricados con forma parabólica.
 - Estructura y mecanismo: el conjunto de espejos parabólicos del sistema de captación se monta sobre una estructura metálica móvil denominada en inglés space frame.
 - Tubo absorbedor: Constituye la interfase de transformación de energía radiante a energía interna de un fluido termodinámico, y por tanto la conexión entre lo que se entiende por parte propiamente solar de la planta y parte convencional.
 - Mecanismo.
 2. Sistema de almacenamiento:
Consta entre otros, de los siguientes elementos:

- Depósitos.
 - Intercambiadores de calor.
 - Bombas.
 - Mezcla de sales.
 - Sistema de control e instrumentación.
 - Piping, valvulería y sistemas auxiliares.
3. Caldera de Apoyo.

La central solar termoeléctrica cuenta con el respaldo del gas natural como fuente de energía auxiliar.

El sistema de energía auxiliar consta, entre otros, de los siguientes elementos:

- Planta gasista compuesta principalmente por:
 - Almacenamiento de 600 m³ deGNL.
 - Regasificación de 18.000 Nm³/h máxima.
 - Caldera.
 - Intercambiador de calor.
 - Sistema de control e instrumentación.
 - Piping, valvulería y sistemas auxiliares.
4. Ciclo de Potencia.
5. Sistema de generación y acondicionamiento de energía eléctrica.
6. Sistema de Control.
7. Sistema de suministro de agua.
8. Sistemas Auxiliares:

Para el correcto funcionamiento de la central solar térmica, además de los equipos principales anteriormente mencionados, se hace preciso un conjunto de subsistemas auxiliares asociados que los complementen.

- Sistema de protección contra incendios.
- Oficinas.
- Sistemas y equipamientos eléctricos.
- Sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado.
- Sistema de agua potable.
- Laboratorio.
- Taller.
- Almacén.
- Vehículos de transporte y limpieza de elementos.

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, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villarta de San Juan, en el Plan de Ordenación Municipal de Puerto Lápice y en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Arenas de San Juan, para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter

previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización administrativa y aprobación del proyecto por la Consejería de Industria y Sociedad de la Información.
2. Obtener la autorización de la modificación de la vía pecuaria “Cordel de la Rivera” por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural y la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
3. Obtener la aprobación de la modificación de los caminos Municipales por el Ayuntamiento y los Organismos públicos correspondientes.
4. Obtener el Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad (Puerto Lápice).
5. Obtener el Informe favorable de la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, sobre afección a vías pecuarias.
6. Obtener el Informe Ambiental favorable Ambiental por la Delegación de Medio Ambiente y Desarrollo Rural.
7. Autorización por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, respecto de los cauces de agua afectados, río Cigüela y arroyos, en su caso.
8. 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).
9. 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 sombaje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será como mínimo de 55,20 Ha.

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.

10. 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.

4.3 - ARENALES DE SAN GREGORIO - Expediente 80/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para CENTRAL SOLAR FOTOVOLTAICA DE 99 KW CON SEGUIDORES SOLARES PARA CONEXION A RED promovido por ESTUDIO DE DELINEACION CERVANTES, 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 74, parcela 90, 91, 92, 111 Y 204
- **Suelo:** Rústico de Reserva
- **Superficie de la parcela:** 39.050 m²
- **Superficie ocupada:** 850 m²
- **Superficie a construir:** 45,26 m² (Centros de transformación y Caseta de control y mantenimiento)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Miguel Casarrubios Reillo. 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 de 425 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. 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.

4.4 - ALCÁZAR DE SAN JUAN - Expediente 5/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACIÓN DE PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA “CINCO CASAS”, promovido por EURSOLAR INGENIERIA Y BIOCLIMATISMO, S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 141, parcela 11.
- **Suelo:** No urbanizable de Especial Protección. Zona de Ordenación 9.9. Regadíos del IRYDA.
- **Superficie de la parcela:** 10,0935 Ha.
- **Superficie ocupada:** 50.963,20 m²
- **Superficie a construir:** 193,20 m² (11 Centros de Transformación y 1 Centro de Reparto)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Inocencio González Reolid. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Transformación de energía solar mediante parcelas fotovoltaicas, utilizando seguidores solares para un mejor aprovechamiento de la energía recibida, con una potencia de 1.980 KW.

La instalación consta de 198 seguidores solares monoposte metálicos, sujetos al suelo con una zapata de hormigón, la separación entre seguidores será de unos 17 metros lineales de Este-Oeste y de 16 metros de Sur-Norte, las conexiones entre los paneles de los seguidores y las casetas de contadores y CT (Centro de Transformación) se realizará por canalización subterránea.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, hasta tanto se complete con la siguiente documentación:

- Justificación de la exposición pública en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha. y en uno de los periódicos de más difusión de la Comunidad, donde figure que se trata de un expediente de Calificación Urbanística, acompañada de Certificado del Secretario del Ayuntamiento en el que conste si han existido o no alegaciones.

4.5 - PUERTO LÁPICE - Expediente 7/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo

rústico para HUERTA SOLAR DE 1 MW, promovido por SOLQUIXOTE S.L. Y PUERTOSOL ENERGÍA S.L., de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 15, parcelas 31 y 70.
- **Suelo:** Rústico de reserva.
- **Superficie de la parcela:** 77.854 m²
- **Superficie a construir:** 44,10 m² (centros de transformación)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Francisco Hernando Fernández. Ingeniero 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 y en el Plan de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener la autorización administrativa y la aprobación del proyecto por la Consejería de Industria y Sociedad de la Información.
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 sombrote de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será como mínimo de 38.927 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. 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.

4.6 - BRAZATORTAS - Expediente 12/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción e instalaciones de PLANTA DE FABRICACIÓN DE HORMIGÓN PREPARADO, promovido por PARJA CONSTRUCCIONES, 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 24, parcelas 195 y 196. Ctra. N-420
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de las parcelas:** 20.054 m²
- **Superficie a construir:** 621,18 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Manuel Rafael Sánchez León. Ingeniero Técnico Industrial y Pedro Riquez González. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Consta de las siguientes instalaciones:

* Reciclado de hormigón.

- * Nave para alojamiento de camiones y maquinaria, oficinas, cuarto de dosificación, almacén y aseos-vestuario. Se dispondrá de un foso para arreglo de averías de maquinaria.
- * Báscula para pesaje de camiones, constituido por plataforma de hormigón. Urbanización interior.
- * Balsas de decantación y depuración.
- * Sistema de depuración de aguas fecales.
- * Se colocarán seis tolvas para áridos y dos silos de cemento.
- * Depósito de hormigón para almacenamiento de agua de dimensiones 14x14x3 metros.

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 de accesos por el Ministerio de Fomento solicitado por el promotor con fecha 18 de Febrero de 2008.
2. Comprobar que las balsas de depuración y la balsa de decantación, por tratarse de construcciones se retranquearán 5 m a linderos según se establece en el art. 16 del Reglamento de Planeamiento.
3. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 10.000 m² (50% de la parcela mínima de 20.000 m² necesaria para la realización de este tipo de actuación), según se establece en el art. 38 del Reglamento de Suelo Rústico.
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 de suelo rústico).
5. 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.

4.7 - CAMPO DE CRIPTANA - Expediente 16/2008 para Instalación de LÍNEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN DE 605 METROS Y C.T.I. DE 50 KVA, promovido por D.

SANTIAGO VELA MANJAVACAS, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 109, parcela 40, polígono 112, parcela, 14 y polígono 109, parcelas 2 y 6.
- **Suelo:** Rústico de Protección Ambiental (Polígono 109 y 112, parcelas 40 y 14 respectivamente y Rústico de reserva (polígono 109, parcelas 2 y 6.). La calificación urbanística solo afecta al Suelo Rústico de Protección Ambiental.
- **Superficie de la parcelas:** 348.914 m² (214.512 m² Suelo Rústico de Protección Ambiental y 134.402 m² en suelo rústico de reserva)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Eduardo Agüero Cabañero. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** El uso pretendido es una instalación requerida para una explotación agrícola existente, que consiste en la electrificación de un pozo de riego que redundará en la automatización del riego y la reducción de consumos hídricos, además del menor costo de extracción.

Se proyecta la instalación de una línea aérea de media tensión, a 15 KV de 605 m de longitud, que partiendo de un apoyo de Unión Fenosa, finaliza en el apoyo situado en la parcela 6 del polígono 109. Alimentará, por medio de una línea de baja tensión de 40 metros, la instalación de extracción de agua de esta parcela, con un transformador de intemperie de 50 KVA situado en el apoyo final de línea, para el riego de la finca.

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. 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.

4.8 - VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Expediente 18/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación de AGRUPACIÓN PARA HUERTO

SOLAR DE 1.600 KW CON ESTRUCTURA FIJA PARA CONEXIÓN A RED, promovido por RODRÍGUEZ SOLAR S.L. de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 32, parcelas 87 y 90.
- **Suelo:** No urbanizable de Especial Protección Cultural, protegido por su valor arqueológico.
- **Superficie de la parcela:** 7,3321 Ha
- **Superficie a construir:** 80,62 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Julián Rodríguez León. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** El total de energía instalada es de 1.600 Kw, formado por 16 sistemas electrónicos capaces de generar 100 Kw.

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. 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 aquélla en el entorno con especies arbóreas y arbustivas. Para ello se utilizarán los espacios creados por el retranqueo debido a los caminos y a las fincas colindantes o a otros elementos del territorio.

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

La superficie a replantar será como mínimo de 36.661 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. 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.

4.9 - HERENCIA - Expediente 20/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la Construcción de FÁBRICA DE QUESO, promovido por BALCOBO AGROPECUARIA 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 43, parcela 58.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 427.780 m²
- **Superficie a construir:** 742,35 m² (3.447 m² total de construcciones ya existentes)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Pedro Jesús Alcobendas. Ingenieros Agrónomo.
- **Uso y descripción:**
Se proyecta una fábrica de queso de oveja dimensionada para 3.000 litros diarios, aunque con posibilidad de ampliarse, fundamentalmente con la construcción de más cámaras frigoríficas.

Al ser una nueva industria, el proyecto prevé todas las instalaciones necesarias para el proceso: recepción de leche con tanques refrigerados; zona de elaboración con pasteurizador de placas, cuba de cuajar, prensa neumática, etc.; saladero por inmersión a temperatura controlada; secadero y cámaras de maduración, laboratorio, oficinas, aseos y vestuarios, almacenes, oficinas y tienda para venta al detalle ubicada en la propia industria.

Los principales productos a obtener en la fábrica de queso, son:

1° Queso manchego semicurado.

2° Queso manchego curado.

3° Queso manchego fresco.

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 informe favorable de la Diputación Provincial, administración titular de la carretera, afectada por las instalaciones proyectadas.
2. La superficie de terrenos que deben ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales, será como mínimo de 20.828 m² (50% de la parcela mínima de 41.656 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. (La superficie de 41.656 m² podrá ser la superficie a vincular a la Calificación Urbanística otorgada).
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 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.

4.10 - MALAGON - Expediente 25/2008 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico

para **INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE 7 MW CONECTADA A LA RED ELÉCTRICA**, promovido por **JIMENEZ BELINCHON, S.A.**, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 31, parcelas 34, 35, 39 y 55.
- **Suelo:** Zona A. Protección Especial del Monte.
- **Superficie de la parcela:** 197.191 m²
- **Superficie ocupada:** 162.639 m²
- **Superficie a construir:** 480 m² (Centros de transformación).
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Alejandro Huerga Fernández. Ingeniero Industrial.
- **Uso y descripción:** Se va a realizar la implantación de una instalación fotovoltaica de 7 MW formada por 70 instalaciones de 100 kW independientes, se plantea la necesidad de evacuar la energía producida por cada instalación de 100 kW hasta un centro de transformación de superficie.

El sistema fotovoltaico transformará la energía procedente de la luz solar en energía eléctrica de corriente continua, que una vez convertida en corriente alterna se verterá a la red, en baja tensión, mediante su conexionado a la misma. Diferenciándose éste de los sistemas aislados en los que es necesaria la acumulación (baterías).

Los componentes principales del sistema son:

- Paneles fotovoltaicos - encargados de convertir la luz solar en electricidad.
- Estructuras soporte de los paneles.
- Cableado de distribución de la energía eléctrica y protecciones.
- Inversores de conexión a la red - utiliza la última tecnología electrónica para transformar la corriente continua producida por los paneles, en corriente alterna perfectamente sincronizada con las características de la red.

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 la autorización de las instalaciones proyectadas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

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 sombraje de los paneles se utilizarán especies arbustivas, herbáceas y leguminosas subarbustivas.

La superficie a replantar será como mínimo de 81.320 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. 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.

4.11 - CAMPO DE CRIPTANA - Expediente 6/2008 para Autorización de Actividad provisional en suelo rústico para la construcción de NAVE ALMACÉN PARA MAQUINARIA AGRÍCOLA, promovido por HERMANOS HILARIO RUBIO C.B., de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 172 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 102, parcela 262, C/ Tomelloso nº 1.
- **Suelo:** Rústico de reserva
- **Superficie de la parcela:** 8.626,89 m²
- **Superficie a construir:** 1.184,53 m² (Existen 692,61 m²)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico, José Miguel Casarrubios Reillo. Ingeniero Técnico Industrial.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el expediente por considerar que cumple lo establecido en el artículo 172. El régimen de autorizaciones provisionales de actividades del Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4.12 - TORRENUOVA - Expediente 21/2007 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de EXPLOTACIÓN GANADERA EXTENSIVA DE OVINO DE LECHE, promovido por D. ANTONIO RUIZ HUERTAS, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 33, parcela 59.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección ZONA ZEPA.
- **Superficie de la parcela:** 12.906 m²
- **Superficie a construir:** 971,75 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Julio Novillo Novillo. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** La nave consta de las siguientes dependencias: Aprisco, Sala de ordeño, Lechería, Aseos, Vestuarios y Cuarto de bombas.

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

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACIÓN al presente expediente hasta tanto se recabe nuevo Informe de Agricultura mediante el que expresamente se acredite que la superficie vinculada a la Explotación Ganadera Extensiva de Ovino de Leche de referencia, establecida en 12.906 m², resulta suficiente para desarrollar dicha actividad, no exigiéndole a ésta por lo tanto los 15.000 m² que como superficie mínima en Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección establece el Artículo 4 de la Orden de 31 de Marzo de 2.003 de la Consejería de Obras Públicas por la que se Aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre requisitos sustantivos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones en Suelo Rústico.

Si de la lectura del Informe recabado no se dedujeran impedimentos a la parcela mínima propuesta de 12.906 m², la Calificación Urbanística será otorgada directamente por la Delegación Provincial a propuesta del Servicio de Planeamiento.

5.- RUEGOS Y PREGUNTAS

En este punto del Orden del Día se ponen de manifiesto las siguientes cuestiones:

- 1ª Se acuerda remitir a la Delegación Provincial de la Junta en Ciudad Real para los efectos oportunos, copia de los acuerdos en los que se informa desfavorablemente en la tramitación de los Estudios de Detalle.
- 2ª El malestar del Ayuntamiento de Carrión de Calatrava, que mediante escrito remitido a la Comisión Provincial, comunica que ha tenido conocimiento de que los acuerdos que se adoptan respecto de expedientes de su Municipio, antes de ser comunicados al Ayuntamiento, son conocidos por los promotores.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,