

En Ciudad Real, siendo las 10 horas del día once de Diciembre de dos mil tres, se reúne la Comisión Provincial de Urbanismo, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Obras Públicas, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

**PRESIDENTE.-** Ilmo. Sr. D. Lorenzo Selas Céspedes, Delegado Provincial de Obras Públicas.

**VOCALES.-** D. Felix Gómez Balbuena, en representación de la Delegación de Agricultura y Medio Ambiente.

D. Pedro Ciudad, en representación de la Delegación de la Junta.

Dª Beatriz Lizán, en representación de la Delegación de Sanidad.

D. Cándido Barba, en representación de la Delegación de Cultura.

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

D. José-Miguel Lázaro Rodríguez, experto en urbanismo.

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

D. Vicente Gallego, en representación de la Federación de Municipios.

D. Francisco Chico, en representación de la Diputación Provincial.

D. Juan Antonio Mesones López, en representación Admón. Central del Estado (Mº. de Fomento).

**PONENTE.-** D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

**SECRETARIO.-** D. Luis Mozo Gallego, Secretario de la Delegación de Obras Públicas.

**EXCUSAN.-** Servicios Jurídicos.

#### **ORDEN DEL DÍA:**

#### **0 - LECTURA Y APROBACION, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESION ANTERIOR.**

Leída el Acta de la sesión anterior se aprueba por unanimidad.

#### **1 - PLANEAMIENTO:**

#### **1.1. - ALMADEN – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que le afecta al Artículo 35, apartado 3.3.2, “Condiciones de Volumen en**

**Suelo No Urbanizable” de dichas N.N.S.S., que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**Autor Documento Urbanístico:** Diego R. Gallego Fernández Pacheco. Arquitecto.

**TRÁMITE:**

- 1º La tramitación administrativa seguida por el expediente ha sido la que establece la L.O.T.A.U., no obstante se advierte que al día de hoy, y según consta en el acuerdo Plenario de 27 de Noviembre pasado, aún está en exposición pública en uno de los periódicos de mayor difusión que establece el Artículo 36 de la L.O.T.A.U., ya que por error la publicación de la Modificación no solo fue en el D.O.C.M., sino en el Boletín Oficial de la Provincia, sobrando esta última publicación y faltando la que se indica del periódico.
- 2º Durante la exposición pública en el D.O.C.M. no se presentó ningún tipo de alegación al respecto
- 3º Dada la naturaleza de la Modificación Puntual, así como el Régimen del Suelo Rústico al que afecta, al expediente le es exigible Informe Sectorial Vinculante de Agricultura y de Medio Ambiente.

En este sentido se aporta Informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Medio Ambiente.

El Informe que se anexiona al expediente Administrativo de la Modificación Puntual data del 24 de Octubre de 2.003 y hace referencia, entre otras consideraciones, a que dicha Modificación no está sometida a la Evaluación Ambiental Previa que prevé la Ley 5/99 de E.I.A. de la J.C.C.M.

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

La Modificación Puntual de referencia está motivada por el acuerdo que adoptó la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 23 de Mayo de 2.002 respecto del expediente tramitado por el Ayuntamiento de Almadén en orden a solicitar de la C.P.U. la Calificación Urbanística a: “Tres Naves (Ganaderas) Industriales para el Almacenamiento (Estabulación Semi extensiva) de Animales de Raza Ovina” a ubicar en la Finca conocida como “Dehesa de Castilseras, Polígono 9, Parcela 1-A”, con una superficie vinculada de 465,977 Ha y una superficie a construir de 12.960 m<sup>2</sup> (4.320 m<sup>2</sup> cada una de las tres naves).

El acuerdo del referido expediente en Suelo Rústico, en la C.P.U. indicada fue el que a continuación se transcribe:

“La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente hasta tanto se ajuste el proyecto a la edificabilidad máxima permitida de 800 m<sup>2</sup> construidos en secano en el art. 35, Apartado 3.3.2. Condiciones de volumen, del suelo No Urbanizable, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y se presente el Informe Favorable de la Comisión

Provincial de Saneamiento de la actividad.”

La Modificación Puntual de referencia plantea modificar el Artículo 35, 3.3.2, “Condiciones de Volumen”, en orden a que sobre las parcelas de grandes dimensiones, como es el caso de la Dehesa de Castilseras, puedan materializarse las edificaciones pretendidas, para ello únicamente se altera del Artículo y punto citados el parámetro urbanístico del volumen, es decir:

Artículo 35, 3.2.2 (Actualmente)

Condiciones de Volumen: Magnitudes máximas de edificación. No serán admisibles las edificaciones con más de 800 m<sup>2</sup> construidos totales en secano y los 400 m<sup>2</sup> en regadío.

Artículo 35, 3.2.2 (Modificado)

Condiciones de Volumen: La edificabilidad máxima será de 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> para instalaciones agrícolas o ganaderas, y de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el resto de usos.

Con el cambio que sufre el Artículo 35, y mediante cálculos paralelos, se comprueba que el expediente de Calificación Urbanística al que se hace referencia en párrafos anteriores, pendiente al día de hoy, cumpliría en cuanto al volumen que plantean las tres Naves.

**ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por encontrar su contenido justificado en el ámbito de los criterios de la actuación pública territorial que establece la L.O.T.A.U. y que motivan que el Ayuntamiento aborde su Redacción.

No obstante lo anterior se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio y por lo tanto su aplicación y efectividad legal hasta que el Ayuntamiento justifique tanto la publicación en el Periódico a que se hace referencia en el apartado correspondiente al trámite seguido por el presente expediente, como a que se Certifique por parte del Ayuntamiento la existencia o no de alegaciones a raíz de dicha publicación.

Anticiparle al Ayuntamiento que serán cuatro los ejemplares del Documento Urbanístico que, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial deberán remitir al objeto de ser Diligenciados con la Aprobación Definitiva de la Comisión y posterior difusión a los Organismos habituales, entre los que se encuentra el Ayuntamiento.

Finalmente, el Ayuntamiento deberá publicar en el Diario Oficial de Castilla La Mancha el contenido documental normativo íntegro de la presente Modificación Puntual, correspondiéndole a la Comisión Provincial de Urbanismo publicar únicamente la reseña del presente acuerdo de Aprobación Definitiva.

**1.2. – BOLAÑOS DE CALATRAVA – Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**Autor Documento Urbanístico:** José M<sup>a</sup> Díaz Albisu y Vidal Casillas García. Arquitectos.

### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

El Ayuntamiento le remite a la Comisión Provincial de Urbanismo la siguiente documentación:

- Documento Técnico del Plan de Ordenación Municipal, Diligenciado con la Aprobación Inicial acordada en Ayuntamiento Pleno de sesión 7 de Octubre de 2.003.
- Documentación Administrativa (incompleta) relacionada con la tramitación administrativa de que ha sido objeto el P.O.M. redactado, fundamental y mayoritariamente relacionada con la exposición pública que ha tenido el Documento Urbanístico y de las alegaciones y reclamaciones de que ha sido objeto el mismo.

Se resalta que la petición de parte de la Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante que le afecta al expediente fue solicitada desde el Ayuntamiento en fecha 10 de Noviembre de 2.003, así como que el presente expediente tuvo entrada en la Delegación de Obras Públicas el día 1 de Diciembre de 2.003.

### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEVOLVERLE al Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava tanto el Documento Técnico del Plan de Ordenación Municipal remitido a la C.P.U. para su Aprobación Definitiva, como la Documentación Administrativa (Parcial e incompleta) que acredita parte de la tramitación administrativa que ha seguido dicho Documento Urbanístico hasta el momento, ya que del examen de la mencionada Documentación Administrativa se comprueba que ésta carece de toda la Documentación Sectorial Complementaria que de forma Vinculante le afecta al Documento Técnico Redactado, y que de forma directa y evidente le afectará a éste, al introducir previsiblemente modificaciones en el contenido y planteamiento de dicho Documento.

Cuando el Documento Técnico ahora Devuelto sea corregido en orden a lo que de forma expresa indiquen los diferentes Informes que se recaben, considerándose entonces completo, deberán enviar de nuevo el P.O.M. a esta Delegación de Obras Públicas al objeto de que sea tramitado nuevamente, pero ya completo, ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se le anticipa al Ayuntamiento que deberá:

1º Adjuntar el Catálogo de Suelo Residencial Público, caso de que proceda, que establece el Decreto 87/1993 de la J.C.C.M., y que deberá incluirse como un Documento más de los exigidos en el P.O.M.

En cualquier caso se les indica que según establece el Decreto citado, existiendo el Suelo que regula éste, el Plan de Ordenación Municipal no se podrá Aprobar Definitivamente.

2º Analizar los Organismos administrativos de los que ha solicitado en fecha 10-11-2003 la Documentación Sectorial Complementaria correspondiente, por considerar que no

figuran todos los Organismos cuyos ámbitos competenciales se ven afectados de forma totalmente directa por la Redacción del P.O.M. elaborado.

3º Evaluar la posible procedencia de volver a exponer de nuevo al público el Plan de Ordenación Municipal remitido a la Delegación de Obras Públicas, en orden a garantizar la perfecta publicidad del Documento Técnico final, evitando así la posible indefensión y desconocimiento de todos aquellos que habiendo formulado las correspondientes alegaciones en el plazo legalmente establecido desconocen si sus alegaciones y reclamaciones han sido finalmente estimadas o no. Esta recomendación, fundamental de cara al futuro, se les indica al Ayuntamiento ya que se comprueba que según consta en el escaso expediente administrativo del Plan General, fueron bastantes los alegantes y escasas las personas a las que con posterioridad el Ayuntamiento se dirige.

4º Examinar el Documento Técnico del P.O.M., ya que de su estudio se comprueba que está incompleto, así como que parcialmente no se ajusta a lo que para este tipo de Documentos de Planeamiento establece tanto la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M. como la Ley 1/2003 de Modificación de la anterior, fundamentalmente en lo relativo a los Regímenes del Suelo que se determinan.

### **1.3. – CARRIÓN DE CALATRAVA – Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial SI-3, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Ñacle-Delgado, Arquitectos, S.L.

El P.A.U. de referencia lo conforma toda la documentación Técnica y Administrativa que establece la L.O.T.A.U. No obstante se advierte que se aporta Proyecto de Urbanización y no Anteproyecto.

#### **Respecto de la Alternativa Técnica**

El Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia conlleva la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico al Reclasificar parte del Suelo Rústico colindante al Sector al objeto de ampliar éste, favoreciendo así poder encajar un vial de borde por la parte posterior al Sector, de forma que:

- Sector SI-3 Inicialmente.....	20.137,18 m <sup>2</sup>
- Sector SI-3 Modificado.....	18.189,70 m <sup>2</sup>

Aunque sorprende en principio que tras ampliar el Sector éste disminuya, la explicación está en el hecho de haberlo despojado de todos aquellos terrenos adscritos al Sector inicial que no pueden ser incluidos en él, como son los precedentes de la expropiación de la carretera N-420-430, así como los correspondientes a la Cañada Real Soriana, que discurre en ese punto superpuesta a la carretera de Almagro, y los del Carril de los Pajarazos; por lo que finalmente incluso ampliando el Sector con 6.864,30 m<sup>2</sup>, éste disminuye.

El acceso al Sector está previsto que sea desde la carretera de la Diputación Provincial denominada CR-511, tramo de Carrión de Calatrava a Almagro.

El reparto superficial del nuevo Sector redelimitado es el siguiente:

- Viario.....	2.407,77 m <sup>2</sup>
- Espacios Libres.....	3.426,89 m <sup>2</sup>
- Zonas Verdes.....	1.818,97 m <sup>2</sup>
- Equipamiento Dotacional.....	909,48 m <sup>2</sup>
- Suelo Neto Industrial (Parcela A).....	2.940,54 m <sup>2</sup>
- Suelo Neto Industrial (Parcela E).....	5.723,39 m <sup>2</sup>
- <u>Suelo Neto Industrial (Parcela B).....</u>	<u>962,66 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Total Sector SI-3.....	18.189,70 m <sup>2</sup>

El 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, que es este caso coincide con el Sector, que le corresponde al Ayuntamiento como Administración actuante se materializa en la Parcela B, cuya Superficie Neta Industrial asciende a 962,66 m<sup>2</sup> en la que se materializarán los 1.091,38 m<sup>2</sup> que le corresponden al Ayuntamiento; luego al Agente Urbanizador le corresponden un total de 9.822,43 m<sup>2</sup> construibles lo que arroja un total de 10.913,82 m<sup>2</sup>.

El Agente Urbanizador al que se hace mención en el párrafo anterior será el “Grupo Añil & Barro S.L.”, quien desarrollará el Sector SI-3 mediante Gestión Indirecta.

### **Respecto del Proyecto de Urbanización**

Se comprueba que si bien el Proyecto de Urbanización que se aporta garantiza la perfecta conexión de todas las Infraestructuras con las que se dotará al Sector SI-3 con el resto de Infraestructuras Generales de la localidad, se le advierte y recomienda al Ayuntamiento que no Apruebe ni Adjudique el P.A.U. del Sector ahora Informado hasta tanto quede recogido en dicho Proyecto de Urbanización el perfecto servicio de las Infraestructuras locales del Sector respecto de las parcelas que presentan frente y acceso desde el vial posterior de nueva creación que se le incorpora a dicho Sector (Sistema General adscrito al Sector SI-3), asó como a que quede garantizado el perfecto acceso rodado a todas las parcelas que recoge el Plan Parcial.

### **Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante que le afecta al expediente**

Dada la naturaleza y ubicación física del P.A.U. de referencia, a éste le es exigible la siguiente Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante:

- Informe de Carreteras de la Diputación Provincial respecto del acceso que recoge el expediente desde la CR-511 al Sector Industrial.
- Informe de la Unidad de Carreteras en Ciudad Real del Ministerio de Fomento, relativo a la afección y línea límite de edificación a respetar en el Sector respecto de la N-420-430 (Variante de población), vial al que presenta frente el Sector aunque no accesos; recomendándose que se compruebe si efectivamente se han sacado del Sector todos los terrenos procedentes de la expropiación de dicha carretera.

- Evaluación Ambiental Previa, en aplicación tanto de la Ley 5/99 de E.I.A. de la J.C.C.M. como de la Ley 2/98 de O.T.A.U., también de la J.C.C.M.; anticipándole al Ayuntamiento que dada la finalidad Industrial del Sector también le será exigible Proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Informe de Vías Pecuarias, respecto de la Cañada Real de la Plata que se ve afectada por el Sector, aunque no alterada, según se desprende del Informe que aporta el Ayuntamiento emitido el 12 de Mayo de 2.003 por el Servicio de Medio Natural de la Delegación de Agricultura de Ciudad Real.

### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar:

1º Justificada la redelimitación y reajuste que sufre el Sector Urbanizable Industrial SI- e inicialmente contemplado en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Carrión Calatrava.

2º Que el Documento Técnico del P.A.U. y del Plan Parcial de éste se presentan completos, y sus contenidos se ajustan a lo que para este tipo de Documentos Urbanísticos establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M.

3º El nuevo Sector Urbanizable Industrial que se define se ajusta en lo relativo a su nueva delimitación geométrica a lo que establecen las Leyes 1/2993 de Modificación de la L.O.T.A.U., así como a esta última; además de a las propias N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Carrión de Calatrava en todo lo relativo a los límites del Sector SI-3 que inicialmente previstas se continúan manteniendo.

4º El Ayuntamiento solicita el presente Informe Técnico en el punto de la tramitación administrativa del P.A.U. que establece la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U.

Puesto que el Ayuntamiento no remite los Informes Sectoriales Complementarios a que se hace referencia en el Informe de la Ponencia Técnica, se le anticipa a éste que no deberá Aprobar ni Adjudicar el desarrollo del presente P.A.U. hasta que el Plan Parcial se ajuste a las posibles determinaciones que contengan los Informes Sectoriales correspondientes, si es que fuera el caso; por lo que el Informe Previo y Vinculante emitido por la Comisión Provincial de Urbanismo ha de entenderse Condicionado.

Si los Informes Sectoriales supusieran cambios estructurales en el Plan Parcial del P.A.U. ahora Informado Favorablemente, el Ayuntamiento deberá solicitar nuevo Informe Previo y Vinculante la Aprobación y Adjudicación del P.A.U., caso contrario deberán solicitar directamente la Inscripción del P.A.U. en el Registro correspondiente, debiendo aportar los Informes Sectoriales citados.

**1.4. - DAIMIEL – Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal relativa a la “Exclusión del Catálogo de Bienes Protegidos de Inmuebles del P.O.M., de la edificación ubicada en la c/ General Prim números 20 y 22”, que remite el Ayuntamiento solicitando**

## **su Aprobación Definitiva.**

**Autor Documento Urbanístico:** Ramón Ruiz-Valdepeñas Herrero. Arquitecto.

### **TRÁMITE:**

- 1º El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., incluida la Consulta y Dictamen de los Municipios Colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los que han contestado al requerimiento correspondiente.
- 2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
- 3º Dada la finalidad de la Modificación Puntual de referencia, a ésta le es exigible, en principio, el Informe Sectorial y Vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico.

### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

La Descatalogación del inmueble ubicado en la c/ General Prim números 20 y 22 o Elemento Protegido nº 024 del Catálogo de Bienes Protegidos del P.O.M., está propuesta por la empresa Urbanizaciones y Desarrollos INSER S.A.

La protección que establece el P.O.M. para el elemento a Descatalogar es Ambiental Grado A1 y, entre otras, las razones que se argumentan en el Documento Técnico referentes a los motivos que provocan la exclusión de la fachada de inmueble de referencia del catálogo de Bienes Protegidos son la pérdida de imagen propia debido a intervenciones diversas sobre la fachada de ladrillo, así como el considerar irrecuperable la imagen histórica del edificio, cuestiones que serían discutibles dado el aspecto exterior que presenta el inmueble a juzgar por el reportaje fotográfico que contiene el Documento Técnico.

Al margen de estas consideraciones lo que resulta evidente, aunque en el Documento Técnico no consta, es el aumento de aprovechamiento que conlleva el expediente en orden a materializar sobre el solar que ocupa el inmueble a Descatalogar el Aprovechamiento Urbanístico que le atribuye el Plan de Ordenación Municipal.

### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE la Aprobación Definitiva del expediente de referencia hasta tanto se aporte el Informe Sectorial de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico al respecto, dada la finalidad de la Modificación Puntual.

Se le advierte al Ayuntamiento que al único ejemplar Técnico de la Modificación Puntual que ha remitido le falta el plano nº 3, así como que dicho Documento Urbanístico está sin Diligenciar con la Aprobación Inicial de que fue objeto por parte del Ayuntamiento Pleno de sesión 6 de Octubre pasado, pudiendo comprobar que en dicho acuerdo consta por error

que fue Aprobado Provisionalmente cuando, en aplicación de la L.O.T.A.U., dicha Aprobación únicamente puede ser Inicial, defecto de forma que debería subsanarse; aunque no obstante se comprueba que también por error el Ayuntamiento Aprobó Inicialmente el expediente en Pleno de 25 de Julio de 2.003, cuando realmente se trataba del comienzo de la exposición pública del Documento técnico redactado.

**1.5. – FUENTE EL FRESNO – Escritos del Sr. Alcalde solicitando de la Comisión Provincial de Urbanismo publicar la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal acordada en C.P.U. de sesión 27 de Febrero de 2.003 con el compromiso de aportar la Carta Arqueológica, una vez concluida la misma.**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

##### 1º Acuerdo C.P.U. de 27-2-2003

Considerando que el Plan de Ordenación Municipal se presenta completo, así como que éste contiene y se ajusta a lo que para este tipo de Documentos Urbanísticos establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan General de referencia teniendo en cuenta además que dicho acuerdo implica encontrar justificadas, en la Redacción del Plan, las finalidades que establece la L.O.T.A.U., para poder aprobar definitivamente este tipo de planes.

No obstante lo anterior **SE SUSPENDE** la publicación del Acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la efectividad y aplicación legal del contenido urbanístico del plan hasta tanto:

- Se presenten cuatro ejemplares del P.O.M. convenientemente diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto éste, que refundan todas las modificaciones llevadas a cabo a lo largo de su tramitación administrativa, así como a que se incluyan las consideraciones que se reflejan en el Informe de la Ponencia Técnica.
- Se certifique expresamente por el Sr. Secretario del ayuntamiento la inexistencia de “Suelo Urbano Residencial Público”, puesto que no se aporta el “Catálogo de Suelo Residencial Público” que regula el Decreto 87/93 de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha; toda vez que dicho Decreto establece que no se puede aprobar definitivamente ningún tipo de Planeamiento Urbanístico de nueva Redacción sin que se presente e incorpore al Planeamiento Redactado el citado Catálogo.

No obstante dado que el Municipio de Fuente el Fresno no tiene al día de hoy ningún tipo de Planeamiento Urbanístico, se pueden obviar tanto el Certificado Municipal aludido como el Catálogo de Suelo indicado puesto que actualmente es imposible que exista el Suelo Urbano Residencial Público que regula el referido Catálogo.

- Se aporte el Informe de la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de Educación y Cultura, así como a que se compruebe que además del Catálogo de Edificios Protegidos e Inventariados, por sus connotaciones Arquitectónicas, Históricas y Culturales, se hayan incluido las Normas de Control y Procedimiento

Arqueológico que indicó la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 10 de septiembre de 2002.

- Se aporte Informe Vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, debiéndose adaptar en su caso el P.O.M. a lo que pudiera indicar este organismo.
- En separata aparte como Anexo al Plan de Ordenación Municipal, se deberá incorporar toda la Documentación Sectorial Vinculante (Informes Sectoriales), que le afecta al Plan de Ordenación de referencia en su Redacción, al objeto de su permanente constancia.

Finalmente, el Ayuntamiento deberá publicar en el Diario Oficial de Castilla La Mancha el contenido documental normativo íntegro del Plan de Ordenación Municipal, correspondiéndole a la Comisión Provincial de Urbanismo publicar únicamente la reseña del presente acuerdo de Aprobación Definitiva, siempre que se complete el expediente según lo indicado anteriormente.

#### 2º Escrito del Sr. Alcalde de fecha 20-11-2003

En este escrito el Sr. Alcalde solicita la modificación del acuerdo de la C.P.U. de 27-2-2003, asumiendo el compromiso de aportar la Carta Arqueológica, actualmente en fase de elaboración, cuando haya concluido la misma.

#### 3º Escrito del Sr. Alcalde de fecha 1-12-2003

En este escrito el Sr. Alcalde solicita lo mismo que en el de fecha 20-11-2003, pero además adjunta Certificado del Secretario de la “Asociación de Desarrollo de los Montes Norte”, cuyo contenido se transcribe a continuación:

“Certifica:

Que dicha Asociación está realizando la carta arqueológica, paleontológica, etnográfica e industrial de los municipios que integran Montes Norte, entre ellos, la actualización de la carta de Fuente el Fresno y que actualmente, los técnicos ya tienen realizado el trabajo de campo y sólo falta el trabajo de gabinete para la entrega definitiva del mismo. Los técnicos arqueológicos que están realizando dicho proyecto son D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Carmen Arcos Domínguez y D. Manuel Molina Cañadas.”

4º Desde que se Aprobó Definitivamente el P.O.M. de Fuente el Fresno hasta ahora el Ayuntamiento ha ido completando y subsanando el Documento Técnico del P.O.M. en orden a lo acordado por la C.P.U. e indicado por la Ponencia Técnica.

5º Hasta el día de hoy, el único Informe Vinculante que se tiene que aportar y del que el Ayuntamiento aún no dispone es el “Informe Favorable de la Consejería de Cultura” al que hace referencia la Ley de Patrimonio Histórico de la J.C.C.M., concretamente el Informe Favorable que tendrá que emitir la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales.

**ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda publicar la Aprobación Definitiva de parte del Plan de Ordenación Municipal de Fuente el Fresno, dejando en suspense la parte concreta del Plan de Ordenación Municipal que le afecta al Catálogo de Bienes y Edificios Protegidos, al Régimen del Suelo Rústico contenido en el P.O.M., así como a la futura Carta Arqueológica del Término Municipal, ésta última al día de hoy en proceso de elaboración; por lo que la Aprobación Definitiva se extenderá únicamente a la efectividad y aplicación legal del Suelo Urbano y Urbanizable; todo ello por considerar justificados los argumentos expuestos por el Alcalde en sus escritos.

No obstante, puesto que la Carta Arqueológica del Término Municipal pudiera afectar al Suelo Urbanizable delimitado en el Plan de Ordenación Municipal, si el Ayuntamiento pretendiera desarrollar cualquier Sector Urbanizable antes de disponer de la referida Carta, deberá solicitar necesariamente Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico al objeto de poder detectar posibles afecciones Arqueológicas e incluso imponer medidas y el Control correspondiente.

Recibido el Informe Favorable de la Consejería de Cultura, y siempre que éste no suponga cambios estructurales en el Plan General de referencia, se faculta al Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas para que se publique la efectividad y aplicación legal del resto del Plan de Ordenación Municipal.

**1.6. – MANZANARES – Escrito del Ayuntamiento remitiendo acuerdo Plenario de sesión 18 de Noviembre de 2.003 por el que solicita de la C.P.U. la publicación parcial de la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal de dicha localidad.**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

1º El acuerdo plenario al que se hace referencia solicita del Presidente de la Comisión Provincial de Urbanismo la publicación parcial de la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal acordada en C.P.U. de 8 de Julio de 2.003.

Concretamente, el Ayuntamiento solicita la publicación del Plan en lo relativo al Suelo Urbano y Urbanizable, todo ello al amparo del Artículo 37-5 de la L.O.T.A.U.; Artículo y punto que establece lo que a continuación se indica:

“Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan pueda aplicarse con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspense hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria”.

2º El acuerdo de la C.P.U. al que el Ayuntamiento hace referencia es el que a continuación se transcribe:

“La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan de Ordenación Municipal de Manzanares por considerar que éste se ajusta a las determinaciones que establece tanto la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., como la Ley 1/2003 de Modificación de la primera; así como por considerar que en dicho Documento

Urbanístico quedan recogidas y justificadas las finalidades que establece la L.O.T.A.U. para que sobre estos Documentos Urbanísticos pueda recaer la Resolución de Aprobación Definitiva que se propone.

No obstante lo anterior, se SUSPENDERÁ la publicación de la Reseña del presente Acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto su efectividad legal hasta tanto se presente toda la Documentación Sectorial que de forma Vinculante le afecta a la Redacción del Plan de Ordenación Municipal Aprobado, entendiendo esta Aprobación como Condicionada no solo a la presentación de la mencionada Documentación Sectorial Complementaria, indicada de forma precisa en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., sino a que de esta Documentación no se desprendan Modificaciones de carácter estructural que desvirtúe las determinaciones en las que se basa la Aprobación Definitiva acordada, en cuyo caso el Plan de Ordenación deberá ser objeto de otra deliberación al respecto por la C.P.U.

Igualmente, el Plan de Ordenación Municipal deberá corregirse y completarse en lo relativo a lo indicado por la Ponencia Técnica respecto de las Observaciones Generales y del tratamiento del Suelo Rústico contenido en el P.O.M., así como a que se presente la correspondiente Certificación Municipal referente a la inexistencia, que verbalmente indicó el Ayuntamiento, del Suelo Residencial Público que establece y regula el Decreto indicado por la Ponencia Técnica.

- Advertencia:
- Oído el Informe emitido el día de hoy por la Unidad de Carreteras en Ciudad Real del Ministerio de Fomento, cuyo contenido fue expuesto directamente por el Vocal representante de la Administración Central del Estado (Ministerio de Fomento) en esta Comisión D. Juan Antonio Mesones, Informe desconocido hasta ahora por la Comisión Provincial de Urbanismo, ésta le advierte al Ayuntamiento de Manzanares de las posibles dificultades futuras que pudiera tener el desarrollo urbanístico del Sector delimitado en el P.O.M. con el nº 11, conocido como “Ciudad del Transporte” dada la ubicación de dicho Sector, próximo al enlace con el tramo de Autovía Daimiel-Manzanares (p.k. 170,3), lo cual imposibilitaría la futura realización de un enlace propio para tal Sector, tal y como se recoge en el Documento Urbanístico.

El Ayuntamiento deberá evaluar las repercusiones de lo indicado por D. Juan Antonio Mesones, ya que la no viabilidad futura de los accesos propios al Sector nº 11 pudieran provocar la Modificación de la delimitación inicial de tal Sector, advirtiéndole al Ayuntamiento de Manzanares que, tal y como establece la L.O.T.A.U., las Modificaciones de Carácter Estructural, entendiendo que la redelimitación física de los Sectores Urbanizables así lo es, no podrá ser antes de transcurrido un año desde la publicación del acuerdo de la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal.

Con el presente acuerdo se le devolverán al Ayuntamiento tres de los cuatro ejemplares del Documento Técnico del P.O.M. que remitió a la Delegación de Obras Públicas solicitando su Aprobación Definitiva. al objeto de que se subsanen las cuestiones indicadas en el Informe de la Ponencia Técnica, advirtiéndole al Ayuntamiento que finalmente deberá remitir cuatro ejemplares del P.O.M. convenientemente Diligenciados.

Finalmente, el Ayuntamiento deberá publicar en el Diario Oficial de Castilla La Mancha el contenido documental normativo íntegro de la presente Modificación Puntual, correspondiéndole a la Comisión Provincial de Urbanismo publicar únicamente la reseña del presente acuerdo de Aprobación Definitiva”.

3º Desde que se Aprobó Definitivamente el P.O.M. de Manzanares hasta ahora el Ayuntamiento ha ido completando y subsanando el Documento Técnico del P.O.M. en orden a lo acordado por la C.P.U. e indicado por la Ponencia Técnica.

4º Hasta el día de hoy, el único Informe Vinculante que se tiene que aportar y del que el Ayuntamiento aún no dispone es el “Informe Favorable de la Consejería de Cultura” al que hace referencia la Ley de Patrimonio Histórico de la J.C.C.M., concretamente el Informe Favorable que tendrá que emitir la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda acceder a lo solicitado por el Ayuntamiento de Manzanares en orden a publicar la Aprobación Definitiva de parte del Plan de Ordenación Municipal, dejando en suspense la parte concreta del Plan de Ordenación Municipal que le afecta al Catálogo de Bienes y Edificios Protegidos, al Régimen del Suelo Rústico contenido en el P.O.M., así como a la futura Carta Arqueológica del Término Municipal, ésta última al día de hoy en proceso de elaboración; por lo que la Aprobación Definitiva se extenderá únicamente a la efectividad y aplicación legal del Suelo Urbano y Urbanizable.

No obstante, puesto que la Carta Arqueológica del Término Municipal pudiera afectar al Suelo Urbanizable delimitado en el Plan de Ordenación Municipal, si el Ayuntamiento pretendiera desarrollar cualquier Sector Urbanizable antes de disponer de la referida Carta, deberá solicitar necesariamente Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico al objeto de poder detectar posibles afecciones Arqueológicas e incluso imponer medidas y el Control correspondiente.

Finalmente se indica que también se requerirá Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en el caso de plantearse actuaciones previsiblemente dentro del Área de Protección de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, puesto que el Área recogida en el Catálogo de Bienes y Entornos Inventariados en el P.O.M. no se corresponde con lo establecido en el Decreto de Declaración de Bien de Interés Cultural en dicha Iglesia.

Recibido el Informe Favorable de la Consejería de Cultura, y siempre que éste no suponga cambios estructurales en el Plan General de referencia, se faculta al Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas para que se publique la efectividad y aplicación legal del resto del Plan de Ordenación Municipal.

**1.7. – PUERTOLLANO - Estudio de Detalle de la manzana comprendida entre las calles Avenida de Ciudad Real, Bretón de los Herreros y Viviendas de la calla Tomelloso (ED-11), que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.**

**Autor Documento Urbanístico:** Ángel Morales Sánchez. Arquitecto Municipal.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

El Ayuntamiento remite un ejemplar debidamente Diligenciado del Estudio de Detalle de referencia tramitado por él en aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., bajo su responsabilidad en cuanto a la correcta tramitación administrativa y contenido técnico; así como Certificado del Pleno de sesión Ordinaria de fecha 30 de Octubre de 2.003, donde se acordó respectivamente Aprobar Definitivamente el mencionado Estudio de Detalle, comunicárselo a la Comisión Provincial de Urbanismo y publicarlo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DARSE POR ENTERADA de la Aprobación recaída sobre el Estudio de Detalle de referencia y de la que nos da traslado el Ayuntamiento de Puertollano, procediendo el Inventario de dicho Documento Urbanístico y el Depósito correspondiente en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

**1.8. – PUERTOLLANO - Estudio de Detalle de la parcela RP-M19-1, entre las calles Hinojosas e Infantes, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.**

**Autor Documento Urbanístico:** Esteban Díaz y Virginia Cinca. Arquitectos.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

El Ayuntamiento remite un ejemplar debidamente Diligenciado del Estudio de Detalle de referencia tramitado por él en aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., bajo su responsabilidad en cuanto a la correcta tramitación administrativa y contenido técnico; así como Certificado del Pleno de sesión Ordinaria de fecha 30 de octubre de 2003, donde se acordó respectivamente Aprobar Definitivamente el mencionado Estudio de Detalle, comunicárselo a la Comisión Provincial de Urbanismo y publicarlo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DARSE POR ENTERADA de la Aprobación recaída sobre el Estudio de Detalle de referencia y de la que nos da traslado el Ayuntamiento de PUERTOLLANO, procediendo el Inventario de dicho Documento Urbanístico y el Depósito correspondiente en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

**1.9. – PUERTO LÁPICE - Escrito del Ayuntamiento solicitando el Registro e Inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 5A.**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

1º El P.A.U. de referencia fue Informado con carácter Previo y Vinculante en la C.P.U.

de sesión 27 de Febrero de 2.003, tramitado por el Ayuntamiento en aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., bajo su responsabilidad en cuanto a la correcta tramitación administrativa y contenido técnico. No obstante el Informe (Favorable) emitido por la C.P.U. indicaba estaba condicionado a una serie de subsanaciones y correcciones que tenían que efectuarse antes de Aprobar y Adjudicar el desarrollo del P.A.U.

2º El Ayuntamiento Pleno en sesión de 6 de Junio de 2.003 acordó Aprobar Definitivamente y Adjudicar el P.A.U. de la UA-5A al Agente Urbanizador “Construcciones Martín y Díaz, Sociedad Limitada“, quien lo desarrollará mediante Gestión Indirecta.

3º Examinada LA Alternativa Técnica en la que supuestamente se basa la Aprobación y Adjudicación llevadas a cabo por el Ayuntamiento en la sesión indicada, así como el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y el Agente Urbanizador en fecha 9 de Octubre de 2.003; se comprueba que continúan sin corregirse ni añadirse las cuestiones indicadas por la C.P.U. de 27 de Febrero de 2.003; sin embargo, aunque ahora si se indica que el Aprovechamiento podrá monetarizarse, éste ni se valora ni se localiza, producto todo ello de no haberse calculado en ningún momento ni en ningún punto de la Alternativa Técnica del P.A.U., ni en la inicial ni en la actual y supuestamente corregida.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda NO INSCRIBIR el P.A.U. de referencia por no haberse corregido ni completado éste en orden a lo indicado por la C.P.U. de sesión 27 de Febrero de 2.003, donde fue Informado Favorablemente pero Condicionado a recoger y eliminar una serie de cuestiones urbanísticas expresamente indicadas.

El Ayuntamiento deberá evaluar la trascendencia de la Aprobación Definitiva y Adjudicación del desarrollo del P.A.U. de la UA-5A, llevadas a cabo por él, toda vez que éste continúa arrastrando las deficiencias inicialmente indicadas.

Del P.A.U. deberá desaparecer la denominación de “Proyecto de Reparcelación”, puesto que en todo caso se trataría de una “Propuesta de Parcelación”, meramente indicativa en esta ocasión puesto que continúa sin calcularse ni ubicarse el Aprovechamiento Urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento como Administración actuante, independientemente de que luego dicho Aprovechamiento se monetarice, ya que si se optara por esta última postura (monetarización) la tasación de dicho Aprovechamiento se podrá efectuar razonadamente siempre que se hayan determinado los m<sup>2</sup> construidos que le correspondería al Ayuntamiento así como los m<sup>2</sup> de parcela que facilitarían la materialización de dicho Aprovechamiento.

Por último indicar que continúa sin aportarse, firmada por las dos partes que intervienen, la “Propuesta Jurídico Económica” en los términos que recoge la L.O.T.A.U.

**1.10. – RETUERTA DEL BULLAQUE – Modificación Puntual nº 4 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano relativa a la modificación de la alineación inicial de un solar ubicado en la c/ Castilla La Mancha nº 6, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**Autor Documento Urbanístico:** Ángel Puertas Rodríguez. Arquitecto.

El presente expediente fue tramitado con anterioridad en C.P.U. de sesión 30 de Octubre de 2.003.

**TRÁMITE:**

- 1º El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., incluida la Consulta y Dictamen de los Municipios Colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los que han contestado al requerimiento correspondiente.
- 2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
- 3º Dada la naturaleza y ubicación física de la Modificación Puntual de referencia, a ésta no le es exigible en principio ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria:

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

La Modificación Puntual de referencia plantea redefinir la nueva alineación de una parcela ubicada en la c/ Castilla La Mancha nº 6.

Los motivos que provocan la nueva alineación según recoge el Documento Urbanístico son fundamentalmente la inexistencia de chaflanes en esquina con el Casco Urbano así como la intención de buscar una solución intermedia entre la alineación establecida en el P.D.S.U. y el lindero Oeste de la parcela.

Igualmente, en el Documento Urbanístico de la Modificación se indica expresamente que la Edificabilidad Máxima que se podrá materializar con la nueva alineación será la que se puede obtener con la alineación actual, limitando dicho Aprovechamiento a 1.319,80 m<sup>2</sup>.

Respecto del Documento Técnico se indica además que se detectan los siguientes errores:

- Existe discrepancia entre la Escala Gráfica que se indica (1:250) en el Plano nº 2 y la Escala Numérica que se refleja, no existiendo correspondencia entre ambas. Se supone que se trata de la Escala 1:200.
- Tanto en el Plano nº 1 como nº 2 figura que la propiedad es el Excmo. Ayuntamiento de Retuerta del Bullaque, mientras que en la Memoria Justificativa del Documento Técnico figura que la Modificación Puntual del cambio de alineación la solicita el propietario de la finca.

Independientemente del contenido Documental que recoge la Modificación, se indica que en ningún momento se hace alusión a la repercusión puntual que tendrá la nueva alineación respecto del tráfico peatonal y vehicular tanto en el punto concreto de la Modificación como en la calle donde se ubica, recordándole al Ayuntamiento que este tipo de

consideraciones son fundamentales en el momento de cambiar alineaciones que avanzan sobre la vía pública, como es el caso, no limitándose únicamente a argumentar cuestiones de no incremento de Aprovechamiento Urbanístico y de eliminación de chaflanes inexistentes en la localidad.

Este tipo de expedientes deben estar motivados no por cuestiones puntuales sino generales, entendiendo la ciudad en su conjunto a nivel general y no particular, intentando siempre que ésta sea accesible a todos los niveles. En cualquier caso se le anticipa al Ayuntamiento que la ejecución de todos los viales, incluido el que se ve afectado por el cambio de alineación, deberán ajustarse a la Ley de Accesibilidad de Castilla La Mancha, por lo que las aceras que se ejecuten no podrán tener una anchura menor de 1,50 metros.

Finalmente indicarle al Ayuntamiento que sorprende la alineación propuesta, avanzando sobre el viario y disminuyendo la anchura de éste, cuando precisamente las alineaciones actuales plantean todo lo contrario, en aras de la movilidad de personas y vehículos (todo tipo de vehículos, fundamentalmente los de extinción de incendios), facilitando la visibilidad en los encuentros de calles mediante el establecimiento de chaflanes como el que recoge el P.D.S.U. y que se pretende eliminar mediante la presente Modificación de éste.

Se deberá aclarar si sobre la parcela afectada por la nueva alineación actualmente, existe alguna edificación y edad aproximada de ésta, o si por el contrario se trata de un solar pendiente al día de hoy de edificar.

#### **ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN 30 DE OCTUBRE DE 2.003:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEJAR SOBRE LA MESA el expediente de referencia hasta que el Ayuntamiento justifique el Interés Público de su finalidad, lo que conlleva e implica que el Ayuntamiento reflexione sobre lo que plantea la Modificación Puntual, advirtiéndole a éste que dicha Modificación pudiera tener como consecuencia inmediata el cambio de alineaciones similares en otros puntos de la ciudad.

Con el acuerdo alcanzado se le devolverá al Ayuntamiento uno de los dos ejemplares del Documento Técnico de la Modificación, anticipándole a éste que finalmente serán cuatro los ejemplares, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial, que tendrán que remitir.

#### **ÚLTIMA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

En fecha 24 de Noviembre de 2.003 el Ayuntamiento remite Informe justificando el Interés Público de la finalidad de la Modificación, tal y como acordó la C.P.U., y del que a continuación se transcribe literalmente lo más significativo:

“En atención a lo solicitado por la Comisión Provincial de Urbanismo, corresponde informar a la misma que con la modificación en cuestión pretendida por este Ayuntamiento, lo que se pretende es solucionar una situación controvertida existente en la zona afectada lastrada desde hace tiempo, entre el Ayuntamiento y un particular propietario de un terreno.

Lo cierto es que el terreno del particular esta ocupando vial, debido a que el PDSU realizado en su día no coincide en su alineación con la superficie real del propietario del terreno y con el trazado de su propiedad, lo que supone que las aceras sean pequeñas en esa zona, no alcanza el mínimo de 1,50 metros de la Ley de Accesibilidad y además **no se ajusta a la realidad la situación real de esa zona con la establecida en el PDSU; por tal motivo este Ayuntamiento previa negociación y acuerdo con el particular afectado se llegó a una solución que considerábamos justa, el particular afectado cedía parte de su terreno y el Ayuntamiento ha buscado con la nueva alineación una situación intermedia entre la alineación prevista en el PDSU y la superficie de la parcela del particular.”**

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, no en base al relativo y discutible Interés Público que argumenta el Ayuntamiento, sino por considerar que la parte de la trama urbana que se modifica mediante el cambio puntual de alineaciones que plantea el expediente es la Ordenación Urbanística Detallada que desea el Ayuntamiento para ese punto concreto de dicha trama urbana, en base todo ello a la no especificación ni determinación que para éstas establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M.

No obstante lo anterior, se SUSPENDERÁ la publicación del presente acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto su efectividad y aplicación legal, hasta tanto se presenten cuatro ejemplares del Documento Técnico convenientemente Diligenciados, Subsanados y Completados en orden a los errores detectados e indicados en los Antecedentes de Hecho de esta expediente.

#### **1.11. - VALDEPEÑAS – Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 8, 3ª fase de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, que remite la Dirección General de Urbanismo y Vivienda solicitando Informe Previo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Salustiano García de Jaime. Arquitecto Municipal.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

En síntesis, y de forma resumida, la Modificación Puntual plantea Recalificar dos Parcelas ubicadas respectivamente en el Polígono 33 y en el Sector S-8, ambos ámbitos colindantes entre sí, aunque no las parcelas afectadas por la Recalificación.

De forma concreta y comparada, las parcelas afectadas por la Recalificación son las siguientes:

Denominación antes de la Modificación	Denominación después de la Modificación	Superficie de Suelo Afectada	Uso Inicial	Uso Final
Parte de la P-62A (S-8)	P-62D (S-8)	965,26 m <sup>2</sup>	Zona verde	Suelo Industrial
Parcela de Equipación (P-33) y Servicios	Parcela de la P-60 (S-8)	1.135,60 m <sup>2</sup>	Equipamiento y Servicios	Zona Verde

Con el cambio de uso de las parcelas afectadas se pasaría concretamente en cuanto a zonas verdes de un total inicial de 21.156 m<sup>2</sup> a 21.326,34 m<sup>2</sup>, al igual que de Suelo Neto Industrial, donde se incrementaría en 965,26 m<sup>2</sup> (Nueva parcela P-62D del Sector 8).

De forma comparada, antes y después de la Modificación del Sector S-8, el reparto superficial de éste es el siguiente:

	Sector S-8 (Inicial) m <sup>2</sup> Suelo	Sector S-8 (Modificado) m <sup>2</sup> Suelo	Diferencia m <sup>2</sup> Suelo
Suelo Industrial	133.954,00	134.919,26	965,26
Espacios Libres de Dominio y Uso Público	21.156,00	21.326,34	170,34
Equipamiento Comercial y Social	4.726,00	4.726,00	0
Parque Deportivo	4.400,00	4.400,00	0
Viario y otros espacios libres menores	47.323,00	47.323,00	0
Superficie Total	211.559,00	212.694,60 *	1.126,60

\* Realmente el aumento del Suelo Neto Industrial y el de los Espacios Libres supone un incremento en el Sector S-8 inicial de 212.685,60 m<sup>2</sup>, y no de 212.694,60 como se indica en el Documento Técnico.

Se indica que los 1.135,60 m<sup>2</sup> que se añaden al S-8 procedentes del Polígono P-33 tienen carácter de Suelo Urbano, tal y como acredita el Ayuntamiento mediante las Cédulas Urbanísticas que aporta, por lo que en cualquier caso se descarta la posible mezcla de dos desarrollos de Planeamiento diferentes en el tiempo así como en Cesiones de Suelo, etc.

Igualmente resulta necesario indicar que la Modificación Puntual únicamente afecta a la Recalificación de Suelo que se especifica en párrafos anteriores, no suponiendo en ningún momento ningún tipo de alteración de Ordenanzas Urbanísticas, por lo que al nuevo Suelo Industrial obtenido le serán aplicables las Ordenanzas establecidas para Suelo Industrial del Sector-8.

Finalmente indicar que en el Documento Técnico constan todos los antecedentes que originan que el Ayuntamiento aborde la presente Modificación Puntual, a instancia de “Mostos Internacionales, S.A.”, así como los antecedentes urbanísticos más significativos del Sector S-8 ahora modificado por tercera vez; Sector cuyo Plan Parcial fue Aprobado Definitivamente en C.P.U. de 28 de Febrero de 1.994.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual de referencia, exclusivamente en lo relativo a las determinaciones de

“Carácter Estructural” que conlleva tal modificación, considerando que el aumento de Suelo Neto Industrial, y por lo tanto la superficie total del Sector inicialmente contemplada, a cambio de la Reubicación y Recalificación de Zonas Verdes anteriormente establecidas no solo se incrementan ligeramente sino que se ajustan a lo que establece el Artículo 31 de la L.O.T.A.U. en la parte de éste relativa a los estándares de Reservas de Suelo para Sectores Urbanizables Industriales.

Con el acuerdo adoptado se le devolverá a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda toda la Documentación Técnica y Administrativa remitida al objeto de que el presente expediente fuera Informado por esta Comisión Provincial de Urbanismo, advirtiéndole a la Dirección General que el Documento Técnico en el que se basa el presente Informe, y que se supone fue Refundido y Corregido por el Ayuntamiento a instancias de esa Dirección General, data de fecha 15 de Octubre de 2.003, así como que dicho Documento Urbanístico carece de todo tipo de Diligencia Municipal.

Cuando culmine el proceso administrativo del presente expediente y éste cuente tanto con Informe Favorable (Dictamen) del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, dada la naturaleza de Recalificación de Zonas Verdes anteriormente previstas (Artº 54-9-e) de la Ley 11/2003, de 25 de Septiembre), como con la Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento de Valdepeñas, se deberá enviar un ejemplar del Documento Técnico de la Modificación Puntual de referencia, convenientemente Diligenciado, al objeto de que sea Inventariado y Depositado en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que existe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

### **1.12. – VILLANUEVA DE LA FUENTE – Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial “Las Suertes”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

El Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Industrial “Las Suertes” del que el Ayuntamiento solicita Informe Previo y Vinculante, está compuesto del correspondiente Plan Parcial, como Alternativa Técnica, y del Proyecto de Urbanización del Sector tal que:

#### **Respecto de la Alternativa Técnica**

El Sector Industrial “Las Suertes”, fue contemplado tal y como ahora se desarrolla en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Villanueva de la Fuente, que fueron Aprobados Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 23-10-2002 (D.O.C.M.04-06-2003); precisamente el retraso que sufrieron las Normas Subsidiarias en ser Aprobadas estuvo provocado en parte por incluir como Suelo Urbanizable el Sector que ahora se desarrolla.

Las características superficiales más significativas del Plan Parcial son las siguientes:

Suelo Neto Industrial ..... 30.633 m<sup>2</sup>

- Areas Libres .....	4.766 m <sup>2</sup>
- Equipamiento .....	2.383 m <sup>2</sup>
- Red Viaria .....	9.878 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL .....</b>	<b>47.660 m<sup>2</sup></b>

Se resalta que la Edificabilidad Neta del Suelo Industrial será de 1,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> así como que la del Equipamiento ascenderá a 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A título orientativo se indica que el Plan Parcial plantea 37 Parcelas Industriales, todas ellas superiores a 500m<sup>2</sup>.

La Ordenanza y Parámetros Urbanísticos a aplicarle al Sector serán los contemplados en las Normas Subsidiarias para éste, por lo que el Plan Parcial no solo se ajusta a los límites preestablecidos en las Normas sino también a las características urbanísticas ya contempladas.

El P.A.U. del Sector “Las Suertes” será desarrollado por el propio Ayuntamiento mediante Gestión Directa , previsiblemente según antecedentes que obran en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas, mediante Financiación Autónoma.

### **Respecto del Proyecto de Urbanización**

El Proyecto de Urbanización del Sector contempla todas las Infraestructuras Urbanísticas, que garantizarán en un futuro el perfecto funcionamiento e implantación de las edificaciones industriales a ejecutar sobre él. Igualmente, queda garantizada y comprobada la perfecta conexión de las Infraestructuras Urbanísticas con que contará el Polígono Industrial respecto de las Infraestructuras Generales de la localidad.

### **DOCUMENTACIÓN SECTORIAL COMPLEMENTARIA Y VINCULANTE**

Dada la Calificación Industrial del Sector, así como la ubicación de éste se indica que a éste le es exigible la siguiente Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante:

- Informe de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, respecto de los accesos que recoge el Plan parcial desde la carretera autonómica CM-412.

En este sentido se aporta Informe emitido el 5 de noviembre de 2003 del que se resalta que aunque favorable, queda condicionado a una serie de cuestiones relacionadas tanto con el Proyecto Constructivo de los accesos al Polígono Industrial, como de la Instalación de las posibles conducciones que discurran por las Zonas de Protección y Zonas de Dominio Público de la carretera de la que es titular la Comunidad Autónoma.

- Evaluación de Impacto Ambiental. Se le advierte al Ayuntamiento que dada la naturaleza industrial del Sector, al Proyecto de Urbanización de éste le será exigible Evaluación de Impacto Ambiental, en aplicación todo ello de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Industrial “Las Suertes” por considerar

que:

1º Que el Documento Técnico del Plan Parcial que conforma el P.A.U. como un documento más de él se presenta completo, y su contenido se ajusta a lo que para éste tipo de Documentos Urbanísticos establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, fundamentalmente en lo relativo a las Reservas de Suelos Dotacionales y de Zonas Verdes.

2º El Sector Urbanizable Industrial que desarrolla el P.A.U. estaba delimitado en las Normas Subsidiarias, así como que dicho Programa no conlleva ninguna, alteración ni de los límites físicos de éste ni de las Ordenanzas Urbanísticas aplicables para él, ajustándose totalmente a las condiciones ya preestablecidas.

3º El Ayuntamiento solicita el presente Informe Técnico en el punto de la tramitación administrativa del P.A.U. que establece la Ley 2/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U.

## **2 – PROVINCIA - 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.**

### **2.1. – CIUDAD REAL- Expediente 91/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CLUB DE TENIS, promovido por TENIS CIUDAD REAL S.L., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 208, parcela 513. Ctra. CM-403 – C-Real a Porzuna.
- **Suelo:** No Urbanizable de protección agropecuaria, según P.G.O.U.
- **Superficie de la parcela:** 17.470 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 176,36 m<sup>2</sup>.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Estudios Previos (Memoria y Planos). Juan M. Sayago Bautista. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Se trata del establecimiento de una dotación de equipamiento deportivo, de carácter privado, destinado al aprendizaje y práctica de tenis y paddle-tenis. Se contempla la construcción de 9 pistas de tenis 6 de paddle y una zona de casa club (que es una antigua casa construida en 1960 y que pretende reformarse) para alojar en ella la casa club, vestuarios y aseos, gimnasio y oficinas, además de la zona de aparcamientos y viales.

#### **ANTECEDENTES:**

1. La solicitud de Licencia de obras fue presentada por el promotor al Ayuntamiento con fecha 20 de septiembre de 2.001.
2. Existe informe de los Servicios Jurídicos, de fecha 5 de Junio de 2.003, donde consta que no le es de aplicación la modificación introducida por la Ley 1/2003, de 17 de Enero de

2.003, en la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. Existe informe del Arquitecto Municipal de fecha 3 de Junio de 2.003, donde consta, entre otras consideraciones que:

“debe existir pronunciamiento de la CMU sobre la solicitud de calificación urbanística y declaración de utilidad pública o interés social, para poder tramitar la calificación urbanística encuadrada en el apartado f del artº 60 de la LOTAU”

(Esto es para que la instalación proyectada se encuentre entre los uso permitidos en el Art. 6.2.2 del P.G.O.U )

Así mismo consta que la instalación proyectada cumple con los parámetros urbanísticos respecto a edificabilidad, retranqueos a linderos y altura de la edificación, según se establece en el artº 6.3.7 Construcciones vinculadas a declaraciones de utilidad pública e interés social del P.G.O.U.

4. La Comisión Municipal de Gobierno en sesión 24 de noviembre de 2003, acuerda “ Que el expediente se ha remitido a la Delegación Provincial, para la tramitación de la calificación urbanística según se establece en el art 63 de la L.O.T.A.U 2/98, al haberse considerado favorablemente su otorgamiento por declararse de **interés social** la instalación pretendida”
5. La Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 14 de Julio de 2003, acuerda remitir una copia del expediente a la Delegación Provincial de Obras Públicas para la tramitación de la Calificación Urbanística.
6. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico.

El Ayuntamiento debe proceder, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener el Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. Obtener la Autorización por la Delegación Provincial de Obras Públicas, administración titular de la carretera CM-403, afectada por las instalaciones proyectas.
3. Obtener el correspondiente Proyecto técnico según se establece en el artº 64.2 del mencionado texto legal.
4. Comprobar la Inscripción Registral de la Afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga Calificación Urbanística, (Artº. 63,A) Ley 2/98 O.T.A.U.). Así mismo

que la finca registral afectada, se corresponde con la parcela sobre la que recae la Calificación Urbanística.

5. Exigir de los interesados la prestación del 3%, a modo de garantía del coste total de las obras. (Artº. 63,B), c) Ley 2/98 O.T.A.U.)
6. Fijar la parte proporcional de los terrenos que deban ser objeto de reforestación. (Artº. 64,1,2º) Ley 2/98 O.T.A.U.)
7. Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los defectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 64.1.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U.)
8. Advertir que la caducidad de la Licencia Municipal supondrá la de la Calificación Urbanística otorgada (Art. 66,4. Ley 2/98 O.T.A.U.)
9. Caso de vallar la parcela vinculada, ésta se realizará exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos (Artº. 54, 1, B) c) de la Ley 2/98.
10. Concretar la cesión gratuita del 10 % de la superficie total de los terrenos vinculados que le correspondan al Municipio, en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico o el importe del canon sustitutivo del 2 % del importe total de la inversión a realizar para la realización de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los uso correspondiente. (Artº 64,1,4º) de la Ley 2/98 de O.T.A.U.).

Deberán además de atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U. relativo al Régimen del Suelo Rústico.

**2.2. – CIUDAD REAL- Expediente 92/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de BODEGA, promovido por VIÑA DE GAITANEJOS S.L., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 201, parcela 1.
- **Suelo:** No Urbanizable de protección agropecuaria, según P.G.O.U.
- **Superficie de la parcela:** 93.160 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 8480 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto básico. Juan Sánchez Suárez. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Las instalaciones proyectadas consta de las siguientes superficies construidas: Planta Inferior nave de producción: 3.000 m<sup>2</sup>, Planta Superior Ala de producción: 3.450 m<sup>2</sup>, Planta de Inst. y Almacén Ala de producción: 434 m<sup>2</sup>, Edificio de Administración: 969 m<sup>2</sup>, Hotel (Planta baja y primera): 1.060 m<sup>2</sup>.

#### **ANTECEDENTES:**

1. La solicitud de Licencia de obras fue presentada por el promotor al Ayuntamiento con fecha 22 de Enero de 2.003.
2. Existe informe del Técnico Jurídico del Ayuntamiento de Ciudad Real, de fecha 23 de Julio de 2.003, donde consta que no le es de aplicación la modificación introducida por la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2.003, en la Ley 2/1998 de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
3. Existe informe del Arquitecto Municipal de fecha 24 de Julio de 2.003, donde consta, entre otras consideraciones que

“debe existir pronunciamiento de la CMU sobre la solicitud de calificación urbanística y declaración de utilidad pública o interés social....etc. “

(Esto es para que la instalación proyectada se encuentre entre los usos permitidos en el artº 6.2.2 del P.G.O.U.)

Así mismo consta que la instalación proyectada cumple con los parámetros urbanísticos respecto a edificabilidad, retranqueos a linderos y altura de la edificación, según se establece en el artº 6.3.7 Construcciones vinculadas a declaraciones de utilidad pública e interés social del P.G.O.U.

4. La Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 28 de Julio de 2000, acuerda remitir una copia del expediente a la Delegación Provincial de Obras Públicas para la tramitación de la Calificación Urbanística.
5. Existe informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de fecha 4 de Abril de 2.003, donde consta que:

“El proyecto para la “construcción de bodega para vinos de Castilla” no debe someterse al procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

Previo al inicio de las Obras tendrá que obtener además de las Autorizaciones Administrativas del Ayuntamiento de Ciudad Real y de otros Organismos Oficiales, según la Legislación sectorial o específica, las siguientes autorizaciones ambientales:

- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana por afectar el proyecto a zona de Policía.
- Resolución emitida por la Dirección General de Bienes y Actividades Culturales de la Consejería de Educación y Cultura.”

6. Existe autorización administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con fecha 22 de Mayo de 2.003, bajo una serie de condicionantes, para la construcción de una bodega en zona de policía del río Guadiana.

7. Existe resolución de la Consejería de Educación y Cultura de fecha 13 de Junio de 2.003, en relación con la construcción de la bodega en la finca Torreblanca, parcelas 1, 3, 40 y 41 del polígono 201, autorizando las obras con una serie de condiciones.
8. La Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 6 de octubre de 2003, acuerda “Declara el uso de la construcción proyectada de utilidad pública e interés social”.
9. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.
10. Acuerdo C.P.U. de sesión 30-10-2.003:

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Plan General de Ordenación Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico.

No aceptándose el uso de Hotel, puesto que todos los Informes Sectoriales recabados, según manifiestan los vocales correspondientes en esta Comisión, se refieren a bodega, debiendo aclararse, si realmente se tratará de las dependencias complementarias de la propia bodega o de un hotel, y que como tal necesitaría Autorización e Informe de Industria respecto de dicha actividad.

#### **INFORME:**

En relación con el acuerdo de la C.P.U. de sesión 30-10-2003, el promotor justifica que la finalidad del edificio de habitaciones son unas dependencias complementarias al uso industrial de la bodega, en escrito de fecha 17 de Noviembre de 2.003, en el cual consta lo siguiente:

“Que es nuestro fin justificar que el Proyecto de construcción de un pequeño **edificio de habitaciones** como **dependencia complementaria** de la bodega para vinos de la Tierra de Castilla (Bodega Pago del Vicario), estará íntimamente ligado a la actividad industrial desarrollada, además de ser de utilidad pública e interés social, en base a los siguientes fundamentos:

Nuestro Proyecto tiene como finalidad la implantación e instalación de una BODEGA dedicada a la elaboración, crianza y envejecimiento de vinos de alta calidad dentro de “Vinos de la tierra de Castilla”, de acuerdo con las especificaciones, normativas y reglamentos determinados tanto por la Comunidad de Castilla La Mancha como por las Administraciones Municipales y Estatales que le sean de aplicación.

La apertura de pequeños hoteles y restaurantes en bodegas no es un fenómeno reciente, aunque si está claramente vinculado a dos opciones de negocio:

La primera, destinado al **alojamiento y atención de potenciales clientes**, tanto españoles como extranjeros, que visiten la empresa. Creemos que una de las cuestiones pendientes que tiene la industria vinícola manchega es la escasez de marketing y promoción

de sus productos. ¿Y que mejor forma de dar a conocer nuestros vinos, que convivir con nosotros y ver in situ nuestra forma de trabajo, desde la cepa a la copa? En los últimos años se han llevado a cabo importantes mejoras tecnológicas en las bodegas manchegas. Es fruto de varias conclusiones: nuestra uvas la debemos elaborar en origen, creando marca y patrimonio; y debemos elaborar productos de calidad, no perdiendo la oportunidad de venta en mercados exteriores, ya que sabemos que el consumo a nivel nacional ha descendido y que nuestro mercado potencial está fuera de nuestra frontera. El último peldaño que nos queda para alcanzar nuestro objetivo, es hacer conocer que podemos ofrecer este vino de calidad a precio asequible, y para ello debemos ser imaginativos e intentar ofrecer el mejor servicio a nuestros clientes.

La segunda, al **turismo enológico**, entendiéndolo como tal la oferta a particulares o grupos tanto de vino como de gastronomía y descanso. Es necesario realizar una labor de Comercialización-Promoción que irá ligada a la producción, lo que conlleva la realización de diferentes actividades promocionales del producto de nuestra tierra, tales como son la organización de catas y la posibilidad de conocer el proceso de cómo se obtiene el vino, con visitas al viñedo y a la bodega. Para ello el proyecto de la bodega cuenta con sala de juntas, sala de cata y aula de formación, que hace posibles los fines señalados.

De todo ello, pensamos se beneficiará nuestra provincia y región ya que se aprenderá a conocer mejor nuestros vinos y así mejorar la CULTURA del vino, ya que se aprenderá sobre la elaboración y crianza del vino, y los aspectos que hacen que un vino sea de calidad, transformando el sector agrario tradicional para posibilitar la mejora y crecimiento del ámbito rural.

En el empeño de ser valedores de esta futura mención, la empresa cree necesario hacer la inversión de la construcción de dependencias complementarias que consistirán en un pequeño edificio de habitaciones, reconociendo la nula rentabilidad de la actividad por sí misma, ya que un alojamiento de unas 10 habitaciones en una zona sin atractivo turístico especial, no va a rentabilizar la inversión en personal y gestión del mismo.

Pero no debe ser calificado como “**hotel**” pues no se ajusta su programa funcional al que conceptualmente y por normativa se aplica a un edificio de uso hotelero.

El edificio proyectado con uso de dependencias complementarias de la bodega, cuenta con una planta baja diáfana donde poder realizar actividades promocionales del producto de nuestra tierra, tales como organización de catas, cursos de formación, exposiciones, etc. Y una planta alta donde se encuentran 10 habitaciones con sus respectivos baños y un cuarto de limpieza de la planta.

Pero en ningún caso se ha previsto una zona específica de servicio de recepción (maletero y caja fuerte), ni de dirección administrativa, ni aseos comunes o cuartos de instalaciones, todo ello necesario para la calificación de un edificio de uso hotelero. Tampoco se prevé en este edificio cocina, con sus cámaras correspondientes ni espacios para albergar un salón-desayuno, siendo el restaurante de la bodega quién ofrece estos servicios a nuestros clientes.

Por todo ello consideramos, que la finalidad del **edificio de habitaciones** es

proporcionar unas **dependencias complementarias** al servicio de los posibles compradores de nuestros caldos y potenciar la cultura del vino. Entendemos que el mercado es cada vez más exigente y competitivo y que hay que apostar por **fórmulas imaginativas y novedosas** para nuestra zona. Ubicarlos en el mismo escenario en que crecen las viñas de las que salen los caldos que van a catar y previsiblemente a adquirir es una de las mejores fórmulas de atraer negocio y, por tanto, inversión y actividad económica en Ciudad Real. Esa es, en definitiva, la esencia con la que nace Pago del Vicario, una filosofía de pago que debe ir complementada con la apertura de un pequeño hotel.”

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda considerar el edificio de habitaciones como dependencias complementarias al uso industrial de la bodega, quedando por lo tanto calificadas todas las instalaciones con los condicionantes reflejados en el acuerdo de la C.P.U. de sesión 30 de Octubre de 2.003.

**2.3. – PUERTO LAPICE - Expediente 100/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA PREFABRICADOS DE HORMIGON, promovido por PREFABRICADOS Y ESTRUCTURAS JUMAR S.L., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 6, parcelas 78 y 79.
- **Suelo:** Rústico de reserva.
- **Superficie de la parcela:** 24.218 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 379,07 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup> edificio de oficinas y 309,07 m<sup>2</sup> nave)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.O.M.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Julia Moreno Crespo. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** El proyecto se resuelve en dos edificios de una altura; uno destinado a oficinas y el otro a una nave de almacenamiento para las piezas fabricadas. Como el proceso de fabricación de los prefabricados de hormigón se efectuará en el aire libre, se ejecutará una losa de hormigón de 2.000 m<sup>2</sup> que servirá para zona de secado natural y endurecimiento de los prefabricados.

El edificio de oficinas se compone de: control de paso, distribuidor, un despacho, aseo y archivo, y tiene una superficie construida de 70.00 m<sup>2</sup>. La nave se compone de taller, aseo y vestuarios, con una superficie construida de 309,07 m<sup>2</sup>.

#### **ANTECEDENTES:**

1. La Corporación Municipal en pleno en sesión celebrada el día 6 de junio de 2003, acuerda remitir nueva documentación en relación con el expediente de referencia a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.

2. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 4 de junio de 2003, donde consta: “Visto el expediente presentado por Prefabricados y Estructuras Jumar S.L. y el acuerdo adoptado por la C.P.U. en sesión del 23-10-2003 por el que se deniega la solicitud por considerar que se trata de una construcción de carácter industrial por lo que su ubicación deberá ser en suelo urbano industrial, tengo a bien informas que actualmente no existe en el municipio suelo industrial más que el ocupado por industrias ya consolidadas tales como cooperativas de vinos, fábrica de sofás o bodega. En estos momento no hay ningún polígono industrial en el municipio ni suelo urbano industrial desarrollado y disponible, por lo que debido a las características de la actividad y su tamaño, lo más adecuado es su emplazamiento a suelo rústico”.
3. La Comisión Provincial de Saneamiento en sesión celebrada el día 27 de Mayo de 2.002 acuerda informar favorablemente la actividad con la calificación de Molesta, imponiéndole una serie de medidas correctoras cuyo cumplimiento es imprescindible para la concesión de Licencia Municipal de Apertura.
4. Dispone de autorización de un aprovechamiento de aguas subterráneas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con un volumen anual como máximo de 3000 m3 con destino a uso industrial, de fecha 21-5-2002.
5. El Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas (En informe previo) informa favorablemente la implantación de la instalación solicitada, siempre que se cumpla una serie de condiciones referentes a retranqueos a linderos (18 m desde la arista exterior de la calzada) y construcción de acceso que cumpla con la normativa vigente.
6. La **Comisión Provincial de Urbanismo** en sesión celebrada el día 23 de octubre de 2002, acuerda NO OTORGAR CALIFICACION URBANISTICA al presente expediente por considerar que se trata de una construcción de **carácter industrial** por lo que su ubicación debería ser en suelo urbano industrial, no justificándose mediante normativa legal la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico y por tanto no encontrarse entre los supuestos que establece el artº 60 f) de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
7. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003 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. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 64.2.2º, Ley 2/98 O.T.A.U. y modificación Ley 1/2003). Superficie que no podrá ser inferior al 50 % de la parcela

mínima exigida, pudiendo disponerse barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.

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 64.2.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U y modificación Ley 1/2003).
3. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.

**2.4. – CARRION DE CALATRAVA - Expediente 112/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA ALMACÉN Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS PROPIOS DE PEQUEÑA EMPRESA, promovido por INSTALACIONES CORONEL S.L. de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 26, parcelas 39 y 87.
- **Suelo:** Rústico de reserva.
- **Superficie de la parcela:** 19.764 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 254,70 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. J. Miguel Salcedo Calvo. Ingeniero Industrial.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 10 de Octubre de 2.003.
2. La Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 10 de Octubre de 2.003 acuerda:
  - 1º Informar favorablemente el expediente.
  - 2º Remitir el mismo a la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con lo establecido en el art. 64 de la Ley 2/98 de Organización del Territorio y la Actividad Urbanística.
3. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda **NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al presente expediente debido a que se trata de una construcción de carácter industrial, por lo que su ubicación debería ser en suelo urbano industrial, no siendo necesario su emplazamiento en suelo rústico y por tanto no encontrarse entre los supuestos que establece

el art. 60 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.

**2.5. – RETUERTA DEL BULLAQUE - Expediente 113/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la legalización de PLANTA DE HORMIGON, promovido por SUMINISTROS YOE S.L., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

**CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 1, parcela 8.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 2.597,46 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Francisco Javier Ortiz Carbonero. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La instalación consta de: Zona de carga, cinta de carga, tolvas, cuadro de mando de la planta, grupo electrógeno, depósito de gasoil, depósito de agua, silo de cemento, playa de grava, playa de arena y toma de agua para riego.

**ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicita licencia de apertura y funcionamiento con fecha 31 de Octubre de 2.001.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 21 de Noviembre de 2.003, para la obtención de la Calificación Urbanística.
3. El pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de Julio de 2.003, acuerda:
  - 1º Informar favorablemente la legalización de la Planta de Hormigón en cuestión.
  - 2º Remitir el expediente tramitado a la Comisión Provincial de Saneamiento para que esta emita su informe conforme a lo establecido en el art. 31 del Decreto 2414/61.
  - 3º Remitir el informe a la Comisión Provincial de Urbanismo para el otorgamiento de la Calificación Urbanística.
4. La Comisión Provincial de Saneamiento en sesión celebrada el día 30 de Octubre de 2.003, acuerda:

“7º.5 – Se acuerda Informe Desfavorable Provisional para el expediente que, para la actividad de Planta de Hormigón, promueve Suministros Yoe S.L., en Retuerta del Bullaque, por no quedar acreditado que la distancia de su emplazamiento no es superior a 500 metros de zona urbana o urbanizable, como medida correctora para evitar que las molestias diamantes de la misma (ruidos, polvos, etc.) no afecten al vecindario.”

5. La Comisión Provincial de Saneamiento en sesión celebrada el día 27 de Noviembre de 2.003, acuerda:

“4º.- En relación con el expediente que, para la actividad de Planta de Hormigón, promueve SUMINISTROS YOE S.L. (antes Rosario Pavón Rodríguez), en Retuerta del Bullaque, se conoce el Informe que, sobre la distancia a núcleo de población emite el Técnico Municipal de Retuerta del Bullaque, a consecuencia del Informe Desfavorable emitido en sesión celebrada el 30 de octubre de 2003, y en el que se dice que la distancia de la parcela donde se pretende ubicar la actividad es de 500 metros, sin embargo considerando que el plano sobre ortofoto que figura en el proyecto técnico es contundente respecto a que la distancia de la parcela señalada para la ubicación de la actividad a suelo urbano es muy inferior a 500 m. la cual no puede ser desvirtuada por una redacción equivocada de dicho proyecto (donde dice 1000 m debe decir 100 m.) ni por el Informe emitido por el Técnico Municipal, citado más arriba, que además no aparece firmado por el mencionado Técnico. Por ello, se acuerda ratificar el acuerdo de Informe Desfavorable para la actividad en cuestión, tomado en la fecha indicada más arriba.

Igualmente, se acuerda remitir el contenido del expediente a los Servicios Jurídicos por si procede otro tipo de actuaciones.”

6. El expediente ha sido sometido a información pública en el D.O.C.M. nº 151, según se establece en la Ley 2/1998 de O.T.A.U., habiendo existido una alegación, presentada por D. Enrique Manchado López, en la, que entre otras consideraciones, consta que:

1º En aplicación de la L.O.T.A.U. antes de su reforma y de la aplicación de la I.T.P., se exigía una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup> en su Art. 63.1.A)b), teniendo la parcela 2.598 m<sup>2</sup>, por el que no cumpliría.

2º En aplicación de la L.O.T.A.U. después de su reforma y aplicando la I.T.P., la parcela mínima es de 2 Ha para la actuación pretendida, con lo que tampoco cumpliría con la parcela mínima exigida.

7. Existe Resolución del Alcalde a la alegación formulada, con fecha 21 de Noviembre de 2.003, donde consta literalmente:

“En virtud de la competencia que me atribuye el art. 21 de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local **HE RESUELTO:**

1º.- Desestimar las alegaciones presentadas por los motivos de:

- a) Falta de legitimación al no ostentar D. Enrique Manchado López la condición de interesado del art. 31 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre y además darse causa de abstención de intervenir en el procedimiento por causa de Concejal de este Ayuntamiento y acontecer los motivos de interés personal en el asunto, ser administrador de sociedad interesada y darse además motivo de enemistad manifiesta art. 28 a) y c) de la Ley 30/92 en relación con el art. 76 de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local, que determinará la responsabilidad pertinente.

b) Falta de argumentación jurídica al no ser aplicable la superficie mínima de parcela de la Instrucción Técnica de Planeamiento en Suelo Rústico a la instalación en cuestión en virtud de la Disposición Transitoria Única de la citada Instrucción, al ser un expediente de legalización de una instalación que lleva más de 5 años implantada.

2º.- Que el escrito de alegaciones que se informa con esta Resolución se adjunte junto con esta Resolución y el Informe del Secretario del Ayuntamiento al expediente que hay que remitir a la Comisión Provincial de Urbanismo.”

8. Existe informe del Secretario del Ayuntamiento de fecha 13 de Octubre de 2.003, referente a las características de la ubicación donde consta:

1º.- La Instrucción Técnica sobre Suelo Rústico aprobada por Orden de 31-03-2003 de la Consejería de Obras Públicas prescribe en su artículo 7.2 una superficie mínima para la finca de dos hectáreas para Actividades Industriales en los municipios de menos de 5000 habitantes.

2º.- La superficie de la parcela en cuestión incumple la previsión contemplada en el punto anterior, si bien tal limitación no es de aplicación a la Actividad que tratamos en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Única de la citada Orden de 31-03-2003, toda vez que la Instalación en cuestión lleva implantada más de 5 años, y el expediente que tratamos es de legalización.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda **NO OTORGAR CALIFICACION URBANISTICA** al presente expediente, por considerar que:

- La parcela con una superficie 2.597,46 m<sup>2</sup>, no cumple con la parcela mínima de 15.000 m<sup>2</sup>, que se establece en el Art. 63.1.A.b) de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Existir un Informe desfavorable de la actividad por la Comisión Provincial de Saneamiento de sesión celebrada el día 27 de Noviembre de 2.003.

**2.6. – TORRE DE JUAN ABAD - Expediente 89/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PLANTA EMBOTELLADORA DE VINO, promovido por SOCIEDAD COOPERATIVA AGRARIA NUESTRA SEÑORA DE LA VEGA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 33, parcelas 11 y 52.
- **Suelo:** No urbanizable.

- **Superficie de la parcela:** 27.789 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 300 m<sup>2</sup> (ya existen construidos 2.308 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Olga Cantero Ruiz. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** Con la construcción proyectada se pretende mejorar la industria existente, para mejorar la calidad de los productos obtenidos y facilitar la comercialización del vino embotellado.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 30 de Mayo de 2.003.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 8 de Julio de 2.003 a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
3. Existe informe del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de fecha 6 de Agosto de 2.003, donde consta lo siguiente: “Consultada la información ambiental disponible sobre la zona se determina que los terrenos sobre los que se proyecta ubicar la planta embotelladora de vino, parcela 52 del polígono 33 de rústica de Torre de Juan Abad, no se encuentran recogidos dentro de ningún Espacio Natural Protegido ni Zona Sensible de los definidos por la Ley 8/99 de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.
4. El ayuntamiento ha solicitado licencia para establecer la actividad con fecha 5 de diciembre de 2003, a la Comisión Provincial de Saneamiento.
5. Transcurrido el periodo de información publica no han existido alegaciones.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003 para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 64.2.2º, Ley 2/98 O.T.A.U. y modificación Ley 1/2003).
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 64.2.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U y modificación Ley 1/2003).

4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.

**2.7. – FUENCALIENTE - Expediente 98/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la ampliación y reforma de BAR RESTAURANTE, promovido por D. DANIEL DE MARCOS ORTEGA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 23, parcela 14 y polígono 24 parcela 15, Ctra. N-420 km. 103, margen izquierdo.
- **Suelo:** No urbanizable común.
- **Superficie de la parcela:** 116.988 m<sup>2</sup>.
- **Superficie a construir y ampliar:** 401,52 m<sup>2</sup> (existen construidos 342,28 m<sup>2</sup>)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Javier Albusac Aguilar. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Las obras consistirán en la ampliación de la planta semisótano y baja existentes y la construcción nueva de la planta 1ª. Tendrán las siguientes dependencias:
  - PLANTA SEMISOTANO.- Salón de celebraciones, 3 almacenes, acceso desde la planta baja, servicios de señoras y de caballeros.
  - PLANTA BAJA.- Restaurante, cocina, almacén, servicios de señoras y de caballeros, acceso a plantas semisótano y alta y terraza.
  - PLANTA ALTA.- Área de estancia y 11 habitaciones con aseo, 5 de ellas con terraza individual.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 11 de Agosto de 2.003.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 17 de Septiembre de 2.003.
3. Existe informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de fecha 4 de noviembre de 2003, donde se informa favorablemente el emplazamiento, pero no anula, suple o sustituye al preceptivo que ha de emitirse con motivo de la solicitud de la Licencia Municipal de Apertura.
4. Existe autorización de fecha 5 de diciembre de 2003, por el Ministerio de Fomento, por lo que a la carretera se refiere las obras de ampliación de un edificio en una altura de 3 m, con voladizo de 3.55 m en la parte superior situado en la carretera N-420, pk 103.1, margen izquierdo.
5. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda **OTORGAR CALIFICACIÓN**

URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003 y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 64.2.2º, Ley 2/98 O.T.A.U. y modificación Ley 1/2003). Superficie que no podrá ser inferior al 50 % de la parcela mínima exigida, pudiendo disponerse barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.
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 64.2.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U y modificación Ley 1/2003).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.

**2.8. – EL HOYO - Expediente 102/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de INDUSTRIA CÁRNICA DESTINADA A CAZA, promovido por AGROPECUARIO EL HOYO S.A., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 17, parcela 330.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 1.675,162 Ha
- **Superficie a construir:** 108,57 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pedro Jesús Alcobendas Cobo. Ingeniero Agrónomo.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó al Ayuntamiento Licencia de obras con fecha 15 de Marzo de 2.002.
2. La Junta Vecinal en sesión celebrada el día 18 de Septiembre de 2.002 acuerda, entre otras consideraciones, informar favorablemente el expediente y remitir el mismo a la Comisión Provincial de Urbanismo para la Calificación Urbanística.
3. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 13 de Septiembre de 2.002.

4. La Comisión Provincial de Saneamiento informa favorablemente la actividad en sesión celebrada el día 27 de Noviembre de 2.003 y la califica como molesta, nociva e insalubre, imponiéndole unas medidas correctoras cuyo cumplimiento es imprescindible para la concesión de la Licencia Municipal de apertura.
5. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en 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.

El Ayuntamiento debe proceder, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Comprobar la Inscripción Registral de la Afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga Calificación Urbanística, (Artº. 63,A) Ley 2/98 O.T.A.U.). Superficie que será como mínimo de 15.000 m<sup>2</sup>. Así mismo que la finca registral afectada, se corresponde con la parcela sobre la que recae la Calificación Urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3%, a modo de garantía del coste total de las obras. (Artº. 63,B), c) Ley 2/98 O.T.A.U.)
3. Fijar la parte proporcional de los terrenos que deban ser objeto de reforestación. (Artº. 64,1,2º) Ley 2/98 O.T.A.U.). Superficie que no podrá ser inferior al 50 % de la parcela mínima exigida (15.000 m<sup>2</sup>).
4. Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los defectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 64.1.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U).
5. Advertir que la caducidad de la Licencia Municipal supondrá la de la Calificación Urbanística otorgada (Art. 66,4. Ley 2/98 O.T.A.U.)
6. Caso de vallar la parcela vinculada, ésta se realizará exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos (Artº. 54, 1, B) c) de la Ley 2/98.
7. Concretar la cesión gratuita del 10 % de la superficie total de los terrenos vinculados que le correspondan al Municipio, en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico o el importe del canon sustitutivo del 2 % del importe total de la inversión a realizar para la realización de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los uso correspondiente. (Artº 64,1,4º) de la Ley 2/98 de O.T.A.U.).

Deberán además atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U. relativo al Régimen del Suelo Rústico.

#### **2.9. – ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 106/2003 sobre Calificación Urbanística**

**en suelo rústico para la legalización de NAVE AGRICOLA, promovido por D. JULIÁN VALENTÍN ANDUJAR, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 101, parcela 166.
- **Suelo:** No urbanizable según N.N.S.S. Labor de regadío.
- **Superficie de la parcela:** 2.101,50 m<sup>2</sup>.
- **Superficie a legalizar:** 34,13 m<sup>2</sup> (Nave y aseo) y alberca de 52,50 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de legalización. Jaime A. Morales Bravo. Ingeniero Industrial.

### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 17 de Octubre de 2.003.
2. Mediante Decreto del Alcalde de fecha 16 de Julio de 2.001, se ordena la paralización de las obras que se están realizando de forma ilegal y se le insta a la tramitación de un expediente de legalización de las obras, solicitándole una serie de documentación.
3. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 15 de Octubre de 2.003, donde consta:
  - El proyecto presentado recoge la legalización de nave agrícola y alberca, si bien en la realidad se trata de una casa y piscina.
  - Existe formación de núcleo de población.
  - En un radio de 300 m. existen otras edificaciones.
  - Sí se cumple con los retranqueos a linderos y colindantes mínimos exigidos.
  - La altura de la edificación es inferior a la altura máxima permitida.
  - Tomando una superficie de 2.101,50 m<sup>2</sup> y una ocupación de nave y aseo de 34,13 m<sup>2</sup>, nos da una ocupación de 1,62%.
  - La parcela tiene una superficie de 2.101,50 m<sup>2</sup>; superficie inferior a la mínima exigida para poder construir.
  - Labor regadío.
  - La distancia entre viviendas es inferior a la distancia máxima permitida de 200,00 m.
  - Se trata de una edificación aislada.

Tras lo expuesto se comprueba que no se cumple con lo establecido en las N.N.S.S. Municipales y en la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por lo tanto se informa desfavorablemente la legalización de nave agrícola.

4. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.

### **ACUERDO C.P.U.:**

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda **NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA** al presente expediente por los siguientes motivos:

1. La parcela no cumple con la superficie mínima de 2.500 m<sup>2</sup> en regadío que se establece en el suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
2. La parcela no cumple lo que se establece en el art. 54.3.a de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, al existir riesgo de formación de nuevo núcleo de población.

Así mismo, considerando la construcción existente como una casa y piscina, según informe del técnico municipal, la parcela no cumple con la superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>, que se establecen en el art. 63.A.a de la Ley 2/1.998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y la construcción proyectada tampoco cumple con la distancia mínima entre viviendas unifamiliares de 200 m. que se establece en el suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

**2.10. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 114/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por ANGORA SANTIAGO S.L., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 189, parcela 1-A
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de Ordenación 9.6. Interfluvio.
- **Superficie de la parcela:** 350.000 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 360 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Jesús Angora Santiago. Ingeniero Técnico Agrícola.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 20 de agosto de 2.003.
2. La solicitud de Licencia de obra del promotor es de fecha 9 de Julio de 2.003.
3. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 21 de Noviembre de 2.003 para la concesión de la Calificación Urbanística.
4. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003 y en el Plan General 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. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 64.2.2º) Ley 2/98 O.T.A.U. y modificación Ley 1/2003), que no podrá ser inferior a la superficie ocupada por la edificación.
2. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.

**2.11. – ALMAGRO - Expediente 107/2003 sobre de Calificación Urbanística en suelo rústico para la legalización de EDIFICIO DESTINADO A GANADO EQUINO Y ANEXOS, promovido por D. JOSÉ CARLOS MARÍN GONZÁLEZ, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**

#### **CARACTERÍSTICAS:**

- **Situación:** Polígono 29, parcela 180.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la subparcela:** 50.960 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 314,02 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de legalización. J. Francisco Racionero de la Calle. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** El edificio de 314,02 m<sup>2</sup>, destinando 158,02 m<sup>2</sup> para estancia de animales y el resto para vivienda.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó licencia de obra al Ayuntamiento con fecha 5 de Marzo de 2.003.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 17 de Octubre de 2.003 a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
3. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA el presente expediente hasta tanto se adapte la construcción proyectada a una sola planta, según se establece en el art. 184. Nivel General de Prohibición,

del régimen del suelo no urbanizable, del Capítulo 6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que solo permite mantener como altura máxima de la edificación una planta o, en su caso, se modifiquen las Normas Subsidiarias de Planeamiento y la misma permita 2 plantas de altura.

### **3 - VARIOS**

**3.1. – CARRIÓN DE CALATRAVA – Escrito que remite el Ayuntamiento solicitando de la Comisión que se pronuncie respecto de la caducidad de dos “Convenios Urbanísticos” suscritos en los años 1.993 y 1.994 respectivamente.**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO:**

Al escrito de referencia el Ayuntamiento le adjunta fotocopia de dos “Preconvenios Urbanísticos” suscritos el 9 de Noviembre de 1.993 y el 1 de Marzo de 1.994 entre la Sra. Alcaldesa en ese momento y determinados particulares.

Del examen de los dos Preconvenios y atendiendo fundamentalmente al no cumplimiento de los compromisos que figuran como condición en el punto 7, a) y b) de ambos Documentos, así como a lo que el Ayuntamiento indica en el punto 3 de su oficio respecto de la inexistencia por parte de los interesados (propietarios) de ninguna solicitud de prórroga del plazo para urbanizar los terrenos afectados; se entiende que de los antecedentes que indica el Ayuntamiento y de las Condiciones que regulan los “Preconvenios”, que éstos estarían caducados, independientemente de que como recoge uno de ellos, las cesiones del 2,5 de Suelo Industrial quedaron hechas en el mes de Junio de 1.995 en terreno urbano con motivo del desarrollo de la UE-1.

#### **ACUERDO C.P.U.:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda comunicarle al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava que, a la vista de las Condiciones que regulan los dos “Preconvenios Urbanísticos” remitidos, así como de los antecedentes posteriores de éstos, fundamentalmente el referente a la inexistencia por parte de los propietarios de ninguna solicitud de prórroga para urbanizar los terrenos afectados por los “Preconvenios”, se entiende que éstos están caducados.

No obstante el acuerdo anterior no deja de ser una mera estimación respecto de la supuesta caducidad, puesto que finalmente será el propio Ayuntamiento el que la decida, ya que fue éste el que suscribió los Preconvenios respectivos.

### **4 - RUEGOS Y PREGUNTAS**

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,