

En Ciudad Real, siendo las 10 horas del día veinticuatro de Marzo de dos mil cuatro, 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. Santiago García Aranda, Director General de Urbanismo y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas.

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

D. Alejandro Osuna del Pino, en representación del Servicio de Medio Ambiente.

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

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

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

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

Dª Ana Isabel Lara, experta 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 de Campos, en representación de la Diputación Provincial.

**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.-** D. Juan Antonio Mesones.  
D. José Diego Caballero Klink.  
Servicios Jurídicos.

**ASISTEN.-** Representantes de CR Aeropuertos S.L.

#### **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. – BALLESTEROS DE CALATRAVA, CIUDAD REAL Y VILLAR DEL POZO – Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta incoado con motivo de las obras contempladas en el “Proyecto de Singular Interés denominado Aeropuerto de Ciudad Real” y remitido por la Sociedad Beneficiaria de la expropiación denominada “CR Aeropuertos S.L.”, para su exposición pública y Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.**

**Autor del expediente de Expropiación Forzosa por el procedimiento de Tasación Conjunta:** Inserinco, S.L.

## **ANTECEDENTES DE HECHO:**

El expediente de Expropiación Forzosa de referencia tiene, entre otros, como antecedentes administrativos más inmediatos los que se detallan a continuación:

- 1º Resolución de 15 de Abril de 2.003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se Aprueba Inicialmente y se somete a Información Pública el Proyecto de Singular Interés denominado “Aeropuerto de Ciudad Real”, que afecta a varios municipios de la provincial de Ciudad Real.

La citada Resolución fue publicada en el D.O.C.M. de 16 de Abril de 2.003.

- 2º Acuerdo de 22 de Julio de 2.003 del Consejo de Gobierno por el que se Aprueba Definitivamente el Proyecto de Singular Interés denominado “Aeropuerto de Ciudad Real”.

El citado acuerdo fue publicado en el D.O.C.M. de 24 de Septiembre de 2.003.

- 3º Resolución de 27 de Octubre de 2.003 del Consejero de Obras Públicas por la que se ordena el inicio del expediente de expropiación forzosa del Proyecto de Singular Interés denominado “Aeropuerto de Ciudad Real”.

La Resolución fue publicada en el D.O.C.M. de fecha 19 de Noviembre de 2.003.

- 4º En Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 30 de Octubre de 2.003, se acordó lo que literalmente se indica a continuación:

La Comisión Provincial de Urbanismo toma conocimiento de la resolución del Consejero de Obras Públicas de 27 de octubre de 2003 por la que se ordena el inicio del expediente de expropiación forzosa de Proyecto de Singular Interés denominado Aeropuerto de Ciudad Real y acuerda dirigirse al beneficiario del expediente de expropiación, la entidad CR Aeropuertos S.L., para que:

- a) Conforme y remita a la Delegación Provincial de Obras Públicas de Ciudad Real el proyecto de expropiación que contendrá, al menos, los documentos que se mencionan



en los apartados a), b) c) y d) del artículo 202 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística y,

- b) Presente ante la Delegación Provincial de Obras Públicas de Ciudad Real, junto con el proyecto de expropiación mencionado, el aval por el importe resultante de la valoración contenida en dicho proyecto, debiéndose especificar su carácter extensivo a la cantidad que, en su caso, tuviere que determinar el Jurado que corresponda. Ello de conformidad con lo establecido en la consideración sexta de la resolución de la Consejería de Obras Públicas, de 15 de abril de 2003, por la que se aprobó inicialmente el Proyecto de Singular Interés, al encontrarnos en este momento en el inicio del expediente de expropiación forzosa.

- 5º Cuadro resumen de las Alegaciones producidas a raíz de la Resolución de 27-10-2003, por la que se ordena el inicio del expediente de Expropiación Forzosa del P.S.I. denominado “Aeropuerto de Ciudad Real”.

En el cuadro se reflejan los datos más significativos respecto a la fecha de recepción de las alegaciones en la Delegación de Obras Públicas, así como su Remisión a la Sociedad Beneficiaria de la Expropiación y Recepción con Acuse de Recibo por parte de ésta.

<b>ALEGANTE</b>	<b>FECHA ENTRADA</b>	<b>FECHA SALIDA</b>	<b>ACUSE RECIBO</b>
FRANCISCO PIEDRABUENA RUPERTO	24/11/2003	03/12/2003	04/12/2003
JUAN JOSÉ SÁNCHEZ CIUDAD	10/12/2003	15/12/2003	17/12/2003
JUAN HENRIQUEZ DE LUNA MEDRANO	12/12/2003	16/12/2003	16/12/2003
JUAN JOSÉ SÁNCHEZ CIUDAD	28/01/2004	30/01/2004	30/01/2004

- 6º Mediante Acuerdo de la Delegación Provincial de Obras Públicas en Ciudad Real de fecha 29 de Enero de 2.004 se sometió al trámite de Información Pública el “Proyecto de Expropiación” redactado con motivo de las Obras previstas en el Proyecto de Singular Interés denominado Aeropuerto de Ciudad Real.

- 7º Publicaciones Reglamentarias relativas a la Exposición e Información Pública del “Proyecto de Expropiación”:

- Diario “Lanza” de fecha 30 de Enero de 2.004.
- Diario “El Día” de fecha 30 de Enero de 2.004.
- Diario “La Tribuna” de fecha 30 de Enero de 2.004.
- B.O.P. nº 14 de fecha 2 de Febrero de 2.004.
- D.O.C.M. nº 15 de fecha 4 de Febrero de 2.004.



8º Cuadro resumen de las Alegaciones producidas a raíz de la Exposición e Información Pública del “Proyecto de Expropiación”, así como por la notificación individualizada de los titulares de bienes o derechos que aparecen en el expediente de Expropiación (Artículo 202 del R.D. 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística)

En el cuadro siguiente cuadro se reflejan los datos relativos a los recurrentes, al día de la celebración de la C.P.U., recepción de la alegación en la Delegación de Obras Públicas, remisión a la Sociedad Beneficiaria de la Expropiación, así como recepción con Acuse de Recibo por parte de ésta.

<b>ALEGANTE</b>	<b>FECHA ENTRADA</b>	<b>FECHA SALIDA</b>	<b>ACUSE RECIBO</b>
FERNANDO RUIZ CARDENAS	10/02/2004	16/02/2004	17/02/2004
ADOLFO AMADOR GOMEZ	11/02/2004	16/02/2004	17/02/2004
ADOLFO AMADOR GOMEZ	18/02/2004	20/02/2004	23/02/2004
RICARDO GONZÁLEZ DE YUBERO	23/02/2004	26/02/2004	27/02/2004
VALENTINA PIEDRABUENA TERCERO	25/02/2004	27/02/2004	01/03/2004
CONCEPCIÓN GÓMEZ PECO	26/02/2004	01/03/2004	02/03/2004
CONSOLACIÓN GÓMEZ PECO	26/02/2004	01/03/2004	02/03/2004
JULIO MORENO MARTÍNEZ	27/02/2004	02/03/2004	03/03/2004
CARMEN DELGADO PIEDRABUENA	27/02/2004	02/03/2004	03/03/2004
FERMÍN DELGADO GOLDEROS	27/02/2004	02/03/2004	03/03/2004
ANDRÉS BAOS RUBIO	01/03/2004	03/03/2004	04/03/2004
JUAN VILLALÓN CABALLERO	01/03/2004	03/03/2004	04/03/2004
FRANCISCO PIEDRABUENA RUPERTO	01/03/2004	03/03/2004	04/03/2004
ROSA Mª PIEDRABUENA PIEDRABUENA	01/03/2004	03/03/2004	04/03/2004
FELIPE PULLA PIEDRABUENA	01/03/2004	03/03/2004	04/03/2004
LUIS RUPERTO RAMÍREZ	01/03/2004	03/03/2004	04/03/2004



FRANCISCA NAVARRETE MORENO	01/03/2004	03/03/2004	04/03/2004
M <sup>a</sup> SACRAMENTO PALACIOS LEÓN	01/03/2004	03/03/2004	04/03/2004
PILAR JUAREZ TERCERO	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
SERGIO, M <sup>a</sup> JESUS Y ANGELA ESTEBAN PIEDRABUENA	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
ANASTASIA PIEDRABUENA PIEDRABUENA	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
POLICARPO RUPERTO RAMÍREZ	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
FERNANDO OCAÑA LEÓN	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
GREGORIO ROMERO GÓMEZ	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
AGUSTÍN PIEDRABUENA PIEDRABUENA	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
ROSA M <sup>a</sup> PIEDRABUENA PIEDRABUENA	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
MANUEL PIEDRABUENA SERRANO	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
MÁXIMO PIEDRABUENA PIEDRABUENA	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
JOSÉ NAVARRO HERRERA	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
ELOY HERRERA HUERTAS	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
HORTENSIA HERRERA HUERTAS	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
ADELAIDA RUPERTO HERRERA	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
GREGORIO RUPERTO HERRERA	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
JUAN HENRIQUEZ DE LUNA MEDRANO	02/03/2004	04/03/2004	04/03/2004
LUIS PIEDRABUENA SERRANO	04/03/2004	08/03/2004	08/03/2004
FELIPE, ANTONIO Y AMPARO PULLA PIEDRABUENA	04/03/2004	08/03/2004	08/03/2004



PILAR JUAREZ TERCERO	04/03/2004	08/03/2004	08/03/2004
ROSA M <sup>a</sup> PIEDRABUENA PIEDRABUENA	04/03/2004	08/03/2004	08/03/2004
GREGORIO MORALEDA SÁNCHEZ	04/03/2004	08/03/2004	08/03/2004
JOSE M <sup>a</sup> MORALEDA SÁNCHEZ	04/03/2004	08/03/2004	08/03/2004
SANTOS GARCÍA MARTÍN	04/03/2004	08/03/2004	08/03/2004
GREGORIO MORALEDA SÁNCHEZ	04/03/2004	08/03/2004	08/03/2004
JUAN DE DIOS SÁNCHEZ MUÑOZ	04/03/2004	08/03/2004	08/03/2004
ELEUTERIO DELGADO POBLETE	04/03/2004	08/03/2004	08/03/2004
PILAR NARANJO SERRANO	10/03/2004	11/03/2004	12/03/2004
HEREDAD DE TORRECILLA S.L.	22/03/2004	22/03/2004	23/03/2004

9º Cuadro resumen del Informe realizado por la Sociedad Beneficiaria de la Expropiación.

En el siguiente cuadro se recogen y sintetizan la identidad del recurrente, así como la naturaleza de la alegación, relacionada con la Titularidad, Bienes y Valor que figuran en el Proyecto de Expropiación

<b>ALEGANTE</b>	<b>FECHA</b>	<b>FINCA/S</b>	<b>TITULARIDAD</b>	<b>BIE NES</b>	<b>VA LOR</b>
FERNANDO RUIZ CARDENAS	10/02/2004	196		X	X
ADOLFO AMADOR GOMEZ	11/02/2004	156-1	X		
ADOLFO AMADOR GOMEZ	18/02/2004	122		X	X
RICARDO GONZÁLEZ DE YUBERO	23/02/2004	5 FINCAS	X		X
VALENTINA PIEDRABUENA TERCERO	25/02/2004	4 FINCAS	X		X



CONCEPCIÓN GÓMEZ PECO	26/02/2004	3 FINCAS	X		X
CONSOLACIÓN GÓMEZ PECO	26/02/2004	20			X
JULIO MORENO MARTÍNEZ	27/02/2004	32			X
CARMEN DELGADO PIEDRABUENA	27/02/2004	4	X	X	X
FERMÍN DELGADO GOLDEROS	27/02/2004	4 FINCAS	X	X	X
ANDRÉS BAOS RUBIO	01/03/2004	60			X
JUAN VILLALÓN CABALLERO	01/03/2004	2 FINCAS	X		
FRANCISCO PIEDRABUENA RUPERTO	01/03/2004	16 FINCAS	X		X
ROSA M <sup>a</sup> PIEDRABUENA PIEDRABUENA	01/03/2004	76			X
FELIPE PULLA PIEDRABUENA	01/03/2004	2 FINCAS			X
LUIS RUPERTO RAMÍREZ	01/03/2004	31			X
FRANCISCA NAVARRETE MORENO	01/03/2004	19			X
M <sup>a</sup> SACRAMENTO PALACIOS LEÓN	01/03/2004	23			X
PILAR JUAREZ TERCERO	02/03/2004	5 FINCAS			X
SERGIO, M <sup>a</sup> JESUS Y ANGELA ESTEBAN PIEDRABUENA	02/03/2004	3 FINCAS	X		X



ANASTASIA PIEDRABUENA PIEDRABUENA	02/03/2004	2 FINCAS			X
POLICARPO RUPERTO RAMÍREZ	02/03/2004	3 FINCAS			X
FERNANDO OCAÑA LEÓN	02/03/2004	7			X
GREGORIO ROMERO GÓMEZ	02/03/2004	37	X		X
AGUSTÍN PIEDRABUENA PIEDRABUENA	02/03/2004	5			X
ROSA M <sup>a</sup> PIEDRABUENA PIEDRABUENA	02/03/2004	5 FINCAS			X
MANUEL PIEDRABUENA SERRANO	02/03/2004	143			X
MÁXIMO PIEDRABUENA PIEDRABUENA	02/03/2004	19 FINCAS	X		X
JOSÉ NAVARRO HERRERA	02/03/2004	24			X
ELOY HERRERA HUERTAS	02/03/2004	18			X
HORTENSIA HERRERA HUERTAS	02/03/2004	3 FINCAS	X		X
ADELAIDA RUPERTO HERRERA	02/03/2004	2 FINCAS	X		X
GREGORIO RUPERTO HERRERA	02/03/2004	2 FINCAS	X		X
JUAN HENRIQUEZ DE LUNA MEDRANO	02/03/2004	3 FINCAS	X	X	
LUIS PIEDRABUENA SERRANO	04/03/2004	4 FINCAS		X	X



FELIPE, ANTONIO Y AMPARO PULLA PIEDRABUENA	04/03/2004	2 FINCAS	X	X	X
PILAR JUAREZ TERCERO	04/03/2004	5 FINCAS		X	X
ROSA M <sup>a</sup> PIEDRABUENA PIEDRABUENA	04/03/2004	76		X	X
GREGORIO MORALEDA SÁNCHEZ	04/03/2004	4 FINCAS	X	X	X
JOSE M <sup>a</sup> MORALEDA SÁNCHEZ	04/03/2004	6	X		X
SANTOS GARCÍA MARTÍN	04/03/2004	2 FINCAS	X		X
GREGORIO MORALEDA SÁNCHEZ	04/03/2004	2 FINCAS	ALEGA SER ARREND ATARIO		
JUAN DE DIOS SÁNCHEZ MUÑOZ	04/03/2004	2 FINCAS			X
ELEUTERIO DELGADO POBLETE	04/03/2004	4 FINCAS	X	X	X
PILAR NARANJO SERRANO	10/03/2004	21	X		X
HEREDAD DE TORRECILLA S.L.	22/03/2004	3 FINCAS		X	X

No obstante, en Documento aparte al Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta se Informa por parte de la Sociedad Beneficiaria, y de forma pormenorizada cada una de las alegaciones recibidas.

#### **INFORME:**

**A/ La Sociedad Beneficiaria del Proyecto de Expropiación, “CR AEROPUERTOS, S.L.”, presentó inicialmente, en fecha 8 de Enero de 2.004, la siguiente documentación:**



- 1º Tres tomos del expediente denominado “Proyecto de Expropiación por el procedimiento de Tasación Conjunta”, incoado con motivo de las Obras comprendidas en el “Proyecto de Singular Interés denominado Aeropuerto de Ciudad Real”.

El Proyecto de Expropiación aparece Redactado por INSERINCO S.L. (Informes y Servicios de Ingeniería y Cooperación).

- 2º Avaluos Individuales para responder como constitución de garantía, de las cantidades previstas en la Tasación contenida en el Proyecto de Expropiación de referencia.

La entidad Avalista que figura en cada una de las Parcelas Expropiadas es la “Caja de Castilla La Mancha”, y según figura en cada Aval de forma expresa, cada uno de ellos ha sido Inscrito en el Registro de Avaluos del Banco de España con su número correspondiente.

A continuación se detalla de forma sintetizada y resumida el contenido de la Documentación presentada inicialmente por la Sociedad Beneficiaria:

- 1º El Proyecto de Expropiación inicialmente presentado plantea la expropiación de Suelo No Urbanizable perteneciente a los Términos Municipales de:

- Ballesteros de Calatrava.
- Villar del Pozo.
- Ciudad Real.

Al objeto de sintetizar el contenido del Proyecto de Expropiación, puesto que en él se recogen de forma detallada y pormenorizada las Parcelas Catastrales a Expropiar, la superficie afectada por el expediente, así como la Valoración de dicha Superficie, se indica que los Polígonos Catastrales de Rústica a los que pertenecen las parcelas expropiadas son los siguientes:

- Ballesteros de Calatrava: Polígonos 1 y 16.
- Villar del Pozo: Polígonos 1, 2, 3 y 4.
- Ciudad Real: Polígonos 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51.

Respecto de las Superficies del Ámbito Espacial del Proyecto de Singular Interés Aprobado y de las Superficies de que dispone la Sociedad Beneficiaria, así como la correspondiente a la Expropiación, inicialmente son las siguientes:

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| - Superficie Total propiedad de CR AEROPUESTOS, S.L. | = 8.448.513 m <sup>2</sup>        |
| - <u>Superficie a Expropiar</u>                      | <u>= 10.368.505 m<sup>2</sup></u> |
| - Superficie Total P.S.I.                            | = 18.817.018 m <sup>2</sup>       |

El cuadro de precios del Suelo, Vuelo y Edificaciones que estima la Sociedad Beneficiaria se justifican de forma detallada en el Proyecto de Expropiación, reflejándose a continuación los precios unitarios, que en base a los criterios que establece el Artículo 26 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; y que concretamente dada la Clasificación Urbanística de los terrenos a expropiar (Suelo No Urbanizable de Reserva) establece el Método de Comparación como prioritario y el de Capitalización de las Rentas



como supletorio.

Por lo que en base a los criterios citados anteriormente y utilizando ambos métodos, la Sociedad Beneficiaria fija los siguientes precios unitarios para los diferentes aprovechamientos del Suelo afectado por la Expropiación.

Aprovechamiento	Valor Unitario Suelo (€/Ha)	Valor Cosechas (IRO) (€/Ha)
Labor Secano	5.400,00	600,00
Labor Regadío	12.000,00	1.200-1.800,00 (Alfalfa)
Olivar Secano	9.000,00	1.000,00
Viñedo Secano	7.500,00	1.200,00
Pastizal	2.800,00	0,00
Encinar	2.800,00	0,00
Matorral	2.800,00	0,00

En cuanto a los Vuelos, éstos han sido valorados de acuerdo con el Artículo 31 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que concretamente en el caso de construcciones se desarrolla mediante el Real Decreto 1020/93 por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valoraciones del Suelo y las Construcciones.

Las pequeñas construcciones y el arbolado se han valorado de acuerdo a su valor de reposición.

En el apartado destinado a las indemnizaciones se han incluido como Perjuicios por Rápida Ocupación el importe de las cosechas no recogidas, descontando los gastos no realizados, habiéndose optado por abonar el importe completo del margen que cada cosecha proporciona en función del cultivo, puesto que se desconocen las fechas concretas en las que se realizará la ocupación.

El Proyecto de Expropiación recoge una indemnización por minoración de superficie en aquellas parcelas en las que no se ha procedido a la expropiación completa, si bien en éstas, y en el caso de ser solicitada su expropiación por los titulares, se podría aceptar tal petición mediante la oportuna resolución administrativa.

El Proyecto de Expropiación contiene las Reglamentarias Hojas de Aprecio (Justiprecio) Individualizadas de cada parcela afectada por la Expropiación, donde figuran de forma pormenorizada las tasaciones de los Bienes y Derechos afectados.

Cada hoja se divide en tres apartados, de la siguiente forma:

- 1<sup>er</sup> Apartado: Valoración del Suelo.
- 2<sup>o</sup> Apartado: Valoración del Vuelo (Construcciones y Mejoras)
- 3<sup>er</sup> Apartado: Indemnización por la cosecha no recogida y por demérito por minoración de finca (En los casos en que procede)

Todas las Tasaciones se ven incrementadas con el 5% de Premio de Afección, aplicado



sobre el Valor del Suelo y del Vuelo.

El Importe que inicialmente alcanza el Proyecto de Expropiación asciende a 12.906.314,66 € (DOCE MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS CATORCE EUROS CON SESENTA Y SEIS CENTIMOS)

2º En tomo aparte se presentan los Avaluos reglamentarios, en los que de forma individual se detalla el Término Municipal afectado, Polígono y Parcela, así como Importe Avalado.

Entre la Documentación que conforma el tomo de los Avaluos, figura el compromiso que realiza la Empresa Promotora del P.S.I. en el Proyecto de Expropiación de depositar o avalar las cantidades que resulten de los diversos procedimientos que se interesen ante el Jurado Regional de Valoración de la J.C.C.M.; todo ello de conformidad con la Prescripción Novena, segundo párrafo del acuerdo de 22-7-2003 del Consejo de Gobierno por el que se Aprobó Definitivamente el P.S.I. del Aeropuerto de Ciudad Real.

**B/ Con fecha 15 de Marzo de 2.004, la Sociedad Beneficiaria presenta la siguiente Documentación:**

Apéndice 1: (por duplicado ejemplar) conteniendo la documentación comprensiva de la Información Pública realizada.

Apéndice 2: (en tres tomos y por duplicado ejemplar) conteniendo copia ordenada y completa de las alegaciones efectuadas, Informe sobre las mismas y Documentación Complementaria para añadir al Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta (inicialmente presentado el 8 de Enero de 2.004).

La Documentación presentada ahora incorpora las rectificaciones deducidas de la documentación aportada en la fase de Información Pública.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Expropiación por el Procedimiento de Tasación Conjunta incoado con motivo de la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto de Singular Interés denominado “Aeropuerto de Ciudad Real”, cuya Sociedad Beneficiaria en aplicación de la legislación correspondiente es “CR AEROPUERTOS, S.L.”, por considerar que:

1º Dicho Proyecto de Expropiación está motivado y justificado en base a la tramitación administrativa seguida por el P.S.I. denominado “Aeropuerto de Ciudad Real”, cuya Aprobación Definitiva por acuerdo de Consejo de Gobierno de 22 de Julio de 2.003 y posterior Resolución de 27 de Octubre de 2.003 del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas; siendo por lo tanto el Beneficiario de la expropiación en aplicación del Artículo 144 de la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M. la Sociedad denominada “CR Aeropuertos, S.L.”

2º El Proyecto de Expropiación redactado ha seguido la tramitación administrativa que establecen los Artículos 197 y 202 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978); así como que el Procedimiento igualmente se ajusta al Artículo 149 de la Ley 2/98 de



O.T.A.U. de la J.C.C.M.

3º El Proyecto de Expropiación de referencia se ajusta y contiene los Documentos que recoge el Artículo 202, 1.,a), b), c) y d) del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978).

4º Las alegaciones presentadas durante el período de exposición pública que establece el Artículo 202, 2., 3., 4. y 5. del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978) han sido Informadas por la Sociedad Beneficiaria del Proyecto de Expropiación por el procedimiento de Tasación Conjunta de referencia, tal y como determina el Artículo 202, 6. del citado Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978).

5º La Sociedad Beneficiaria presenta los Avaluos correspondientes a las fincas expropiadas así como que éstos se extienden a la cantidad que, en su caso, tuviera que determinar el Jurado Regional de Valoraciones de la J.C.C.M.

En aplicación del Artículo 202, 7. del Reglamento de Gestión Urbanística, la Resolución de APROBACIÓN DEFINITIVA del Proyecto de Expropiación de referencia deberá notificarse a todos los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en dicho expediente, confiriéndoles un plazo de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la Valoración establecida en el expediente DEFINITIVAMENTE APROBADO.

Igualmente, en aplicación del Artículo 202, 8. del Reglamento de Gestión Urbanística, se le dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio que se impugne al Jurado Regional de Valoraciones, dependiente de la Consejería de Economía y Hacienda de la J.C.C.M., a efectos de que dicho Jurado fije el Justiprecio que finalmente proceda.

La Resolución de la C.P.U. de la APROBACIÓN DEFINITIVA del Proyecto de Expropiación por el procedimiento de Tasación Conjunta incoado con motivo de las Obras contempladas en el P.S.I. denominado “AEROPUERTO DE CIUDAD REAL”, implicará, en aplicación del Artículo 203 del Reglamento de Gestión Urbanística:

1º La declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2º El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la C.P.U. en el acto de la Aprobación Definitiva del expediente, produciendo los efectos previstos en los puntos 6, 7 y 8 del Artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa (16-12-1954), sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto de la fijación del Justiprecio.

**1.2. – CARRION DE CALATRAVA – Modificación Puntual nº 6.1, 6.2 y 6.3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**Autor Documento Urbanístico (Modificación Puntual nº 6.1 y 6.2):** Eduardo Gascón y Recas. Arquitecto.

**Autor Documento Urbanístico (Modificación Puntual nº 6.3):** Inicialmente no existía Documento Técnico. Posteriormente, el Técnico Municipal.



## 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. No obstante, se resalta que no se aporta justificante de la publicación en uno de los periódicos de mayor difusión, tal y como contempla el Artº 36,2,a) de la L.O.T.A.U. (en fecha 23-3-2004 el Ayuntamiento remite fotocopia de la publicación en el Diario Lanza de fecha 22 de Noviembre de 2.003).
- 2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
- 3º Dada la ubicación y naturaleza de la Modificación Puntual, al menos de la nº 6.1, se estima que a ésta le sería exigible Informe Sectorial Previo y Vinculante del Ministerio de Fomento, Unidad de Carreteras en Ciudad Real, relativo a la afección y futuros accesos al Sector SR-10, si es que se planteara acceder a dicho Sector desde la carretera N-420-430.

## ANTECEDENTES DE HECHO (Informe Inicial):

Parcialmente, los objetivos de la Modificación Puntual de referencia son los siguientes:

- Modificación Puntual nº 6.1

Recalificación de parte del Sector Urbanizable Industrial SI-4 pasando de uso Industrial a Residencial y Delimitación del Sector Residencial SR-10.

Esta parte de la Modificación Puntual plantea Recalificar 17.583 m<sup>2</sup> de suelo procedentes del SI-4. La superficie Recalificada conformará el nuevo Sector Residencial SR-10. Las Ordenanzas Reguladoras del nuevo Sector serán las mismas que las del Sector SR-2 frente al que se ubica, y que además también es Residencial, es decir:

- Parcela Mínima.....	120,00 m <sup>2</sup>
- Altura Máxima.....	7,50 m
- Nº Plantas Máximo.....	2
- Edificabilidad (Neta).....	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Ocupación Máxima.....	75%

En el Documento Técnico figuran todas las circunstancias y antecedentes que provocan que se aborde y plantee la presente Recalificación parcial del Sector SI-4.

- Modificación Puntual nº 6.2

Plantea modificar la Tipología Edificatoria, nº de viviendas (Densidad) y Parcela Mínima de la Edificación Residencial (ER-2) del Sector Residencial SR-9, pasando fundamentalmente y entre otros de 1.000 m<sup>2</sup> de parcela mínima edificable a 500 m<sup>2</sup>.

El Sector SR-9 de Baja Densidad ahora modificado fue delimitado y definido mediante



Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión 25 de Junio de 1.998, ya que la finalidad de dicha modificación era intentar delimitar un Sector que absorbiera las actuaciones incontroladas en Suelo No Urbanizable, concretamente en la zona conocida como el Paraje de “Los Parrales”, por lo que dotando al Municipio con un Sector de las características del SR-9 quedarían satisfechas, supuestamente, las demandas de edificar sobre ese Suelo Rústico

Además de la superficie mínima de parcela se modifica la ocupación máxima sobre ésta, pasando del 20% al 40%, no alterándose en ningún caso la Edificabilidad Neta, establecida inicialmente en  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , y que con la modificación continuará igual.

El Sector SR-9 tiene una superficie Bruta de  $169.834,39 \text{ m}^2$  y tenía inicialmente establecida una Densidad de 6 viv/Ha (aproximadamente 101 viviendas en total), que evidentemente aumentará al reducir la Parcela Mínima inicial, exactamente a la mitad, por lo que previsiblemente se obtendrán el doble de viviendas.

Igualmente se indica a título informativo y de antecedente urbanístico, que el P.A.U. del Sector SR-9 figura Inscrito en el Registro correspondiente con el nº 67, siendo su Agente Urbanizador “Promoción, Construcciones y Servicios GICASA, S.L.”, cuyo desarrollo urbanístico al menos a nivel de planeamiento fue en el año 2.002.

En el Documento Técnico figuran las circunstancias que han provocado la reducción de la Parcela Mínima y el aumento de la Ocupación inicialmente previstos para el SR-9, destacándose de forma evidente la dificultad de comercialización del Producto Inmobiliario inicialmente previsto frente a la mayor rentabilidad de éste con la Modificación planteada.

- Modificación Puntual nº 6.3

Adaptación del Capítulo IV de las N.N.S.S. de Planeamiento Municipal, relativo al Régimen del Suelo No Urbanizable, a la Instrucción Técnica de Planeamiento de Suelo Rústico, aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas de fecha 31 de Marzo de 2.003, concretamente en lo que afecta tanto a las Superficies Mínimas Edificables, como a las Superficies Máximas de Ocupación de dichas Edificaciones.

Se resalta de esta parte de la Modificación que no existe Documento Urbanístico Técnico de ningún tipo, ya que únicamente se aportan tres ejemplares de las intenciones del Ayuntamiento de Carrión de Calatrava, respecto de abordar las tres modificaciones de que consta el presente expediente, pasando seguidamente a detallar exclusivamente los Artículos del Capítulo IV que se ven afectados por la adaptación a la I.T.P., estando firmado finalmente dicho documento de intenciones por la Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento.

#### Observaciones a las 3 Modificaciones Puntuales planteadas (Informe Inicial)

- Modificación Puntual nº 6.1

Si bien se encuentran justificados los motivos que provocan la Recalificación Urbanística que se plantea, así como la fragmentación del Sector Urbanizable Industrial inicial SI-4 en orden todo ello a su ubicación, mejor desarrollo, así como reciente ejecución y puesta



en servicio de la Autovía A-43, es patente que el Documento Técnico no recoge ni justifica, entre otros, expresa y concretamente el contenido del Artículo 39,7,c) de la L.O.T.A.U. de la J.C.C.M., relacionado al igual, entre otros, con el Artículo 6,1,e) de la misma Ley Autonómica.

- Modificación Puntual nº 6.2

Al igual que la anterior, aunque se encuentran justificados los motivos que provocan la reducción de parcela mínima y la ocupación máxima inicialmente previstas para la Edificación Residencial (ER-2) del Sector SR-9, tampoco se justifican, entre otros, las mejoras para el bienestar de la población ni el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística que se exigen también para la modificación nº 6.1 anterior: agravado además en esta ocasión por el hecho de que a pesar de no aumentar la Edificabilidad Residencial inicialmente prevista, si aumenta la Densidad Edificatoria (posiblemente el doble), lo que de forma evidente debería suponer un aumento no de las Reservas de Suelo ya contempladas, sino de las infraestructuras Urbanísticas generales de la localidad, en las que repercutirá de forma directa el aumento de Viviendas, y por lo tanto de población.

- Modificación Puntual nº 6.3

Aunque se encuentra justificada la adaptación del Capítulo IV de las N.N.S.S. a la Instrucción Técnica de Planeamiento de Suelo Rústico de la Consejería de Obras Públicas, se resalta que no existe Documento Urbanístico suscrito por Técnico Competente que contenga dicha Modificación tratándose meramente de una documentación relativa a las intenciones de la Modificación en General y a la nº 6.3 en particular; no reuniendo por lo tanto dicho documento condiciones para el trámite administrativo correspondiente.

### **NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:**

En fecha 5 de Marzo de 2.004 se le remitió al Ayuntamiento el Informe Inicial de la Ponencia Técnica del expediente de referencia, motivo por el que éste presenta en fecha 23 de Marzo de 2.004 nueva Documentación Técnica relacionada exclusivamente con las Modificaciones Puntuales números 6.2 y 6.3, de la que se comprueba e indica lo siguiente:

#### Modificación Puntual nº 6.2

Se presenta memoria justificativa comprensiva del cumplimiento del Artículo 39.7.c y 6.1 de la L.O.T.A.U., e Informes Favorables de contar el Sector SR-9 con Infraestructuras Urbanísticas adecuadas al aumento de la densidad edificatoria del Sector, así como su conexión a las Infraestructuras Generales de la localidad.

Expresamente se indica que al no existir aumento de Aprovechamiento Urbanístico no se requiere aumento de Reservas de Suelo, por lo que se mantienen las inicialmente previstas para dicho Sector Residencial.

#### Modificación Puntual nº 6.3

Se presenta Documentación Técnica en orden a lo indicado en Observaciones.



Significar que dicha Documentación está sin diligenciar.

Respecto de la Modificación Puntual nº 6.1, el Ayuntamiento indica que la retomará cuando disponga del Informe Sectorial Previo y Vinculante de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento, en congruencia con lo indicado en el Informe Inicial de la Ponencia Técnica que les fue remitido.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda:

1º APROBAR DEFINITIVAMENTE las Modificaciones Puntuales nº 6.2 y 6.3 por considerar que se justifican y aportan aquellas cuestiones de carácter urbanístico y Documentación Técnica respectivamente indicadas en el Informe Inicial de la Ponencia Técnica de la C.P.U., y del que se le dio traslado al Ayuntamiento en fecha 5 de Marzo de 2.004.

Con el presente acuerdo se le devolverá al Ayuntamiento toda la Documentación Técnica recibida hasta el momento de esta Modificación Puntual, debiéndose presentar por cuadruplicado ejemplar y debidamente diligenciada nueva Documentación Técnica en la que queden recogidas las Justificaciones solicitadas y que posteriormente presenta el Ayuntamiento en orden a que sobre dicha Modificación Puntual recaiga la Aprobación Definitiva ahora acordada.

De la Documentación Técnica que aporten deberá suprimirse del punto 6.- Ordenanzas Reguladoras en la Zona Modificada, lo relativo a: “En su interior pueden diseñarse una o varias viviendas”, puesto que de mantenerse dicha posibilidad se descontrolaría totalmente la Densidad Edificatoria sobre el Sector SR-9, puesto que dicha posibilidad facilitaría la División Horizontal de los Edificios que se ubiquen sobre cada una de las parcelas obtenidas; por lo que suprimiendo la frase indicada, la Densidad Máxima de Viviendas quedará limitada a 237 viviendas, es decir la que figura en el Documento Técnico.

En cualquier caso, cabe la posibilidad de añadir que las Manzanas del Sector podrán ser objeto de Estudios de Detalle a fin de controlar la Edificabilidad resultante sobre ellas, e incluso extender esta posibilidad a las propias parcelas, sin que ello pueda suponer más número de viviendas que el máximo permitido de 237.

Al igual que sucede con la Modificación Puntual nº 6.2, se le devolverán al Ayuntamiento los ejemplares del Documento Técnico de la Modificación Puntual nº 6.3 al objeto de que nos sean remitidos por cuadruplicado ejemplar debidamente Diligenciados.

Por todo lo indicado anteriormente, la Aprobación Definitiva de las Modificaciones Puntuales nº 6.2 y 6.3 habrán de entenderse condicionadas, SUSPENDIÉNDOSE su publicación, y por lo tanto su aplicación y efectividad legal hasta tanto se presente toda la Documentación Técnica subsanada, corregida y diligenciada según lo indicado anteriormente.

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.

2º SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 6.1 hasta tanto se justifiquen las cuestiones urbanísticas indicadas de forma expresa para esta parte de la Modificación Puntual en el apartado denominado observaciones (Antecedentes de Hecho).

Puesto que la Modificación Puntual nº 6.1 tendrá que ser objeto de subsanaciones y correcciones, también se le devolverán al Ayuntamiento los ejemplares que de esta Modificación Puntual han sido remitidos para su Aprobación Definitiva, por considerarlos incompletos.

**1.3. – CIUDAD REAL - Modificación del Estudio de Detalle de una parcela ubicada en la c/ Tomillo c/v a c/ Lentisco, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.**

**Autor Documento Urbanístico:** Clemente García del Castillo. Arquitecto.

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

El Ayuntamiento remite un ejemplar debidamente Diligenciado de la Modificación 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 1 de Diciembre de 2003, donde se acordó respectivamente Aprobar Definitivamente el mencionado Estudio de Detalle, comunicárselo a la Comisión Provincial de Urbanismo y publicarlo en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### **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 Ciudad Real, 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.

**1.4. – CIUDAD REAL - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-ALB2, que remite el Ayuntamiento solicitando su Inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora.**

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

1º El P.A.U. de referencia fue Aprobado Definitivamente y Adjudicado en el Pleno Municipal Ordinario de sesión 2 de julio de 2003, tramitado por el Ayuntamiento en aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., bajo su directa responsabilidad en cuanto a la correcta tramitación administrativa y contenido técnico.

2º El Adjudicatario y encargado del desarrollo urbanístico mediante Gestión Indirecta será el



Agente Urbanizador denominado “DIROTAL, S.L.”.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda Inscribir el P.A.U. de referencia en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas; Registro creado según acuerdo de la C.P.U. de 25-2-99.

El Ayuntamiento deberá, según establece la L.O.T.A.U., una vez presentado el P.A.U. de referencia, proceder a publicar la Aprobación Definitiva del mismo, debiéndonos dar traslado de la fecha y Diario Oficial en el que aparezca tal publicación

El P.A.U. de la UE-ALB2 ha quedado Inscrito en dicho Registro con el nº 81.

#### **1.5. – CORRAL DE CALATRAVA - Estudio de Detalle Parcelación y Apertura de un nuevo vial sobre un solar ubicado entre las calles Virgen, Ángel del Castillo, Rana, y Constitución, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Javier Bernalte Patón. Arquitecto.

El presente expediente fue tramitado con anterioridad en C.P.U. de sesión 29 de Abril de 2.003 y tiene los siguientes antecedentes:

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

El Estudio de Detalle de referencia se desarrolla en la manzana delimitada por las calles Virgen, Ángel del Castillo, Rana y Constitución, y plantea concretamente la apertura de un nuevo vial entre las calles Virgen y Rana que conexas ambas. El vial de nuevo trazado, en planta, tiene forma de Y.

El solar urbano, sobre el que se desarrolla el Estudio tiene una superficie bruta de 4.262 m<sup>2</sup>, limitándose a establecer únicamente dicho documento urbanístico la ocupación que se podrá materializar con la formulación del Estudio de Detalle frente a la que se podría obtener sin la formulación de éste, en ambos casos aplicando las Normas de Edificación de Manzana Cerrada Densa, MD, que contiene el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente al día de hoy en la localidad de Corral de Calatrava y que le son aplicables directamente al solar a ordenar.

El Estudio de Detalle aprovecha además para parcelar la zona sobre la que se desarrolla, obteniéndose 21 parcelas de uso Residencial, así como para delimitar lo que sería la parcela vinculada a una “Nave Existente”.

Se desconoce el uso actual de la Nave existente, así como si está en funcionamiento, y lo que resulta fundamental, si en un futuro y derribada la Nave se permitirá el uso residencial, sobre la parcela vinculada a dicha Nave.

Se cita la Edificabilidad Bruta Máxima (Residencial) que se podrá materializar en un futuro sobre la zona delimitada en el Estudio de Detalle, aunque sí se hace referencia a la



ocupación que se permitirá del Suelo Neto resultante.

En cualquier caso, la Edificabilidad Residencial se deberá extender a todo aquel suelo que aún no usándose al día de hoy con esa Calificación, sea susceptible en aplicación de la Normativa Urbanística de ser usado como Residencial en un futuro.

#### **ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN 29 DE ABRIL DE 2.003:**

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR DESFAVORABLEMENTE** el Estudio de Detalle de referencia por considerar que:

1º No queda justificada en la redacción del citado Estudio que no se supere la Edificabilidad Bruta Residencial Máxima que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, para Suelo Urbano Consolidado.

2º Las aceras de 1 metro de anchura que se definen para el vial de nueva apertura que se grafía en los planos del Estudio de Detalle, no cumplen con la anchura mínima que establece el “Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha” a través de su Anexo I (Normas de Accesibilidad Urbanística).

El presente Informe no cuestiona en absoluto que el Estudio de Detalle de referencia no se ajuste por lo demás a la finalidad 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.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

El Ayuntamiento remite en fecha 2 de Diciembre de 2.003 nuevo Documento Técnico de cuyo examen se comprueba que se han corregido y aclarado las cuestiones por las que la Comisión Provincial de Urbanismo Informó Desfavorablemente el presente expediente, es decir:

1º Se limita la Edificabilidad Bruta Residencial Máxima en el área e actuación del Estudio de Detalle en orden a no superar la que para este tipo, y sobre todo Suelo Urbano Consolidado, establece la L.O.T.A.U.

2º Se amplían las aceras para el Vial de nueva apertura a 1,50 metros, a base de reducir la caja viaria de rodadura de dicho Vial y establecer una anchura de 5 m, cuestión que sería discutible, puesto que lo recomendable sería mantener los 6 m inicialmente contemplados.

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

A la vista de las correcciones y aclaraciones que ha sufrido el Estudio de Detalle de referencia, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** dicho Documento Urbanístico por considerar que éste finalmente se ajusta a las determinaciones y objetivos que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M.

Cuando el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente el Estudio de Detalle ahora Informado deberá remitir un ejemplar de éste, convenientemente Diligenciado, al objeto de ser



Inventariado y Depositado en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

**1.6. - DAIMIEL – Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de la “Unidad de Actuación San Roque Residencial”, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.**

**Autor Documento Urbanístico:** Ramón Sánchez-Valverde Cornejo. Arquitecto Municipal.

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

El expediente de referencia, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión, plantea fundamentalmente y entre otros modificar los Parámetros Urbanísticos preestablecidos en el P.E.R.I. inicial para el Centro de Especialidades, Diagnóstico y Tratamiento, dependiente del SESCAM y a requerimiento de este Servicio de Salud al objeto de implantar dicho Centro en el ámbito de la Unidad de Actuación sobre la que se desarrolla el P.E.R.I.

Los cambios son de forma comparada los siguientes:

**1º Modificación de Parámetros Urbanísticos**

	P.E.R.I.	Innovación/Modificación
Edificabilidad	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	60%	70%
Retranqueo	3 m	La definida en planos: Norte: 7,20 m Este: 3,00 m Sur y Oeste: 0,00 m

Además, la Modificación del P.E.R.I. también conlleva:

**2º Modificación del Régimen de Usos Pormenorizados**

Esta parte de la Modificación pretende adecuar los usos correspondientes al Uso Residencial Unifamiliar Adosado al régimen del casco Urbano Consolidado (Clave 04, Edificación Residencial Intensiva)

Destaca de esta modificación la posibilidad de desarrollar actividades de Hostelería, Comercio, Oficinas, Educación, Sanidad, y pequeños talleres Industriales, proporcionando al nuevo barrio una mayor coexistencia de usos, evitando una zonificación extrema que a la larga produce el empobrecimiento de las distintas actividades que constituyen en sí la ciudad.

Se limitan los usos industriales y la prohibición de las “Salas de Reunión y Espectáculos”, para evitar molestias innecesarias a los vecinos de estas nuevas áreas ya que se puede considerar que dichas actividades de ocio son más adecuadas en zonas más representativas de la ciudad que cuentan con un carácter residencial menos “puro”.



## ANTECEDENTES Y TRÁMITE:

La Unidad de Actuación “San Roque Residencial” tiene los siguientes antecedentes y trámites administrativos:

**1º En C.P.U. de 23 de Octubre de 2.002 se tramitó el Programa de Actuación Urbanizadora de la U.A. San Roque Residencial, tal como a continuación se indica:**

1.9. – DAIMIEL - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación “San Roque Residencial”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante a la Aprobación Definitiva y Adjudicación del mismo.

Autor Documento Urbanístico: José Antonio Mestre Burgos y Pedro Lasanta Gómez. Arquitectos.

## ANTECEDENTES DE HECHO:

El P.A.U. de referencia que se desarrolla mediante Plan Especial de Reforma Interior, se redacta por iniciativa de la Empresa Municipal de Urbanismo y Medio Ambiente, S.A. (EUMASA) como Agente Urbanizador, está recogido en el Plan de Ordenación Municipal Vigente al día de hoy en la localidad de Daimiel. No obstante, el P.E.R.I. que conforme el P.A.U. aprovecha para Modificar las siguientes cuestiones más significativas de carácter estructural:

- Se redelimitan los límites de la Unidad de Actuación a raíz del análisis detallado de la realidad edificatoria existente en la zona, pasando de una superficie bruta de 19.917 m<sup>2</sup> a 21.085,99 m<sup>2</sup>. El incremento procede de agregarle a la Unidad de Actuación contemplada en el Plan General una superficie de 1.168,99 m<sup>2</sup> procedentes de Suelo Urbano Consolidado, ubicado en las inmediaciones de los límites de la Unidad de Actuación.
- Se modifica parcialmente el trazado “Vinculante” que consta en la ficha de esta Unidad de Actuación (P.O.M.) al objeto de crear un gran espacio central Dotacional en el interior de la Unidad de Actuación para ubicar con garantías suficientes, tanto de accesibilidad como de presencia, el futuro “Centro de Especialidades del SESCOAM”.

En cualquier caso continúa respetándose la estructura general del viario así como las conexiones vinculantes reflejadas en el Plan General.

- Se aumenta la Densidad Edificatoria que establece el Plan para esta Unidad de Actuación, pasando de 30 viv/Ha a 35 viv/Ha, si bien se comprueba posteriormente que no se incrementa la Edificabilidad Bruta Residencial sobre la Unidad, respetando la recogida en el Plan.
- Siguiendo el criterio de fomento de construcción de viviendas sujetas a algún régimen de Protección Oficial, se establecen tres tipos de parcelas para uso Residencial, atendiendo a las tipologías más demandadas en Daimiel, en concordancia con la filosofía del Plan General. De las tres manzanas destinadas a viviendas, se destaca que



la de 1.300 m<sup>2</sup>, con destino Edificación en Manzana Cerrada, irá destinada a viviendas de Protección Oficial en Promoción Pública.

Como resultado de la Modificación que provoca el P.A.U. sobre la U.A. que se desarrolla y que afecta fundamentalmente a las fichas del Anexo 2 del P.O.M., páginas 41 y 42, se obtiene la siguiente distribución superficial:

- Superficie U.A. San Roque Residencial.....	21.086 m <sup>2</sup>
- Superficie de Suelo Residencial.....	10.090 m <sup>2</sup>
- Superficie de Suelo para Equipamiento.....	4.049 m <sup>2</sup>
- Superficie de Espacios Libres.....	1.188 m <sup>2</sup>
- Viario.....	5.759 m <sup>2</sup>

En cuanto al nuevo Aprovechamiento Urbanístico, se obtiene el siguiente:

- Superficie Construida Residencial.....	13.688 m <sup>2</sup> c
- Índice de Edificabilidad Bruta.....	0,649 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

En cualquier caso se comprueba que no se supera la Edificabilidad Bruta establecida en el Plan General para esta Unidad de Actuación y que se tendrá que repartir entre las 35 viv/Ha que se plantean ahora, como nueva Densidad Edificatoria frente a las 30 viv/Ha que fija el Plan para esta Unidad.

Respecto de las Reservas Dotacionales de cesión gratuita para el Municipio y de forma comparada entre Plan General y según el P.E.R.I. (modificado), se obtiene el siguiente reparto:

DOTACIÓN	Según P.O.M. m <sup>2</sup>	Según P.E.R.I. m <sup>2</sup>	DIFERENCIA m <sup>2</sup>
Sup. Social	3.983	4.049	+ 66
Sup. Espacios Libres	1.000	1.188	+ 188
Sup. Viario	3.979	5.742	+ 1.763
Total Sist. Interiores	8.963	10.995	+ 2.032

Respecto del Proyecto de Urbanización que conforma además la Alternativa Técnica del P.A.U. se comprueba que queda garantizada la perfecta conexión de las Infraestructuras Urbanísticas con las que se dotará a la Unidad de Actuación respecto de las Infraestructuras Generales de la localidad.

Según consta, el desarrollo del P.A.U. será mediante Gestión Indirecta con intervención de Agente Urbanizador, todo ello conforme a lo que establece para este tipo de gestión y de Agente la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M.

Respecto de esta última cuestión sorprende que el P.A.U. que ahora se Informa sea de iniciativa Municipal y que dentro de él conste que se desarrollará Indirectamente, debiéndose cambiar el término Gestión Indirecta por el de Gestión Directa.

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN 23 DE OCTUBRE DE 2.002:



Considerando justificada la Modificación Puntual de carácter Estructural que conlleva el P.E.R.I. del P.A.U. de referencia, fundamentalmente en lo relativo al aumento Dotacional y reestructuración viaria en orden a ubicar en éste el futuro “Centro de Especialidades del SESCAM, así como el mantenimiento de la Edificabilidad Bruta que establece el P.O.M. para la citada Unidad de Actuación, cuestión que sin embargo implica el aumento de la Densidad Edificatoria que también establece el Plan General para dicha Unidad, al aumentar ésta su superficie.

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el P.A.U. de la U.A. “San Roque Residencial”, por encontrarlo adecuado tanto a la Ordenación Urbanística que establece el Plan de Ordenación Municipal, a través de la Modificación Puntual que sobre éste efectúa, como a la Ley 2/98 de O.T.A.U.; sobre todo y respecto de la Ley del Suelo Autonómica en lo relativo a la Modificación de Carácter Estructural de que es objeto la Unidad de Actuación mediante el desarrollo del P.A.U. (Cambio de la Red Viaria, aumento de los límites de la Unidad, aumento de la Densidad Edificatoria, aumento del Suelo Reservado a Dotaciones, etc.).

Cuando el Ayuntamiento solicite de la C.P.U. la Inscripción y Registro del P.A.U. que ahora se Informa, deberá:

- Remitir el resto de Documentación Administrativa que conforma el P.A.U. (Convenio Urbanístico y Propuesta Jurídico Económica, o documentación equivalente dado el desarrollo del P.A.U. mediante Gestión Directa).

**2º Se desconoce si el P.A.U. de la U.A. “San Roque Residencial fue Aprobado, ya que desde que la C.P.U. lo informó en su sesión de 23 de Octubre de 2.002 no existe ningún antecedente administrativo posterior; por lo que tampoco figura su Inscripción en el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico (ó Agentes Urbanizadores) que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.**

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda comunicarle al Ayuntamiento de Daimiel que examine los antecedentes administrativos del P.A.U. que mediante Plan Especial de Reforma Interior ya fue informado en C.P.U. de 23 de Octubre de 2.003 y que ahora se Modifica mediante una tramitación administrativa establecida por la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U. entre otros, para “Planes Especiales” que modifiquen, según proceda, la Ordenación Detallada o Estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal precisamente mediante la tramitación del P.A.U. mencionado.

A la vista de los antecedentes indicados, el Ayuntamiento deberá evaluar igualmente la procedencia del Documento Urbanístico tramitado por él y remitido para conocimiento de la C.P.U., puesto que de su examen se trataría de una Modificación Puntual de “Carácter Estructural”, característica que por otra parte no queda aclarada suficientemente en el propio Documento Técnico remitido, puesto que la innovación en el ámbito espacial del P.E.R.I., afecta tanto al uso global de la Unidad de Actuación, puesto que permite otros usos no admitidos anteriormente, alterando el régimen de usos compatibles inicialmente previstos; así



como aumentando la intensidad edificatoria de la Unidad de Actuación a la que afecta, sin distinguir que se trate de un uso o de otro ni del destino privado o público de éstos, tal y como establece el Artículo 24,1,d) de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., en el que se definen las determinaciones de Carácter Estructural de los Planes de Ordenación Municipal.

### **1.7. - DAIMIEL - Escrito del Ayuntamiento solicitando el Registro e Inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación “San Roque Residencial”.**

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

1º El P.A.U. de referencia fue Informado con carácter Previo y Vinculante en la C.P.U. de sesión 23 de octubre de 2002, tramitado por el Ayuntamiento en aplicación de la Ley 2/98 de .O.T.A.U. de la J.C.C.M., bajo su responsabilidad en cuanto a la correcta tramitación administrativa y contenido técnico.

2º El Ayuntamiento Pleno en sesión de 4 de noviembre de 2002 acordó Aprobar Definitivamente el P.A.U. de referencia, quien lo desarrollará mediante Gestión Directa.

3º El P.A.U. ahora remitido por el Ayuntamiento, fue aprobado por éste con las mismas características urbanísticas consideradas y tenidas en cuenta por la C.P.U. de sesión 23 de octubre de 2002, no afectándole lógicamente la Modificación Puntual del P.E.R.I. tramitada con posterioridad por el Ayuntamiento (ver punto 1.6 del Orden del Día de la C.P.U. de 24 de marzo de 2004.)

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

A la vista de los antecedentes de hecho indicados anteriormente, y considerando que la Modificación Puntual que ha sufrido el P.E.R.I. del P.A.U. del que el Ayuntamiento solicita su Registro e Inscripción, no le afectan para nada al P.E.R.I. que inicialmente contenía dicho P.A.U.

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda Inscribir el P.A.U. de referencia en el Registro que al efecto existe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

El P.A.U. de la UA “San Roque Residencial” queda Inscrito con el nº 82 del citado Registro de Programas de Actuación Urbanizadora.

El Ayuntamiento, una vez presentado el P.A.U. de referencia al objeto de su Registro e Inscripción, tendrá que proceder, conforme establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., a publicar la Aprobación Definitiva de que fue objeto dicho Documento Urbanístico.

### **1.8. - DAIMIEL - Escrito del Ayuntamiento solicitando el Registro e Inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial “TARAY-MIX”.**

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



1º El P.A.U. de referencia fue Informado con carácter Previo y Vinculante en la C.P.U. de sesión 29 de abril de 2003, 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.

2º El Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de mayo de 2003 acordó Aprobar Definitivamente y Adjudicar el P.A.U. del Sector “TARAY-MIX” al Agente Urbanizador “MAJOISA, S.L.”, quien lo desarrollará mediante Gestión Indirecta.

3º El Ayuntamiento solicita de forma expresa en fecha 1 de Marzo de 2.004 la Inscripción y Registro del P.A.U. de referencia.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda Inscribir el P.A.U. de referencia en el Registro que al efecto existe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

El P.A.U. del Sector Urbanizable “TARAY-MIX” queda Inscrito con el nº 80 del citado Registro de Programas de Actuación Urbanizadora.

El Ayuntamiento, una vez presentado el P.A.U. de referencia al objeto de su Registro e Inscripción, tendrá que proceder, conforme establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., a publicar la Aprobación Definitiva de que fue objeto dicho Documento Urbanístico.

#### **1.9. - HERENCIA - Escrito del Ayuntamiento solicitando el Registro e Inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución 6-10a.**

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

1º El P.A.U. de referencia fue Informado con carácter Previo y Vinculante en las Comisiones Provinciales de Urbanismo de sesiones 23-05-2002 y 08-07-2003, tramitado por el Ayuntamiento con anterioridad a la entrada en vigor 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.

2º El Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de Octubre de 2003 acordó Aprobar Definitivamente y Adjudicar el P.A.U. de la UE-6-10a a la Agrupación de Interés Urbanístico de la UE-6-10a, quien lo desarrollará mediante Gestión Indirecta.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda Inscribir el P.A.U. de referencia en el Registro que al efecto existe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

El P.A.U. de la UE-6-10a queda Inscrito con el nº 79 del citado Registro de Programas de Actuación Urbanizadora.

El Ayuntamiento, una vez presentado el P.A.U. de referencia al objeto de su Registro e



Inscripción, tendrá que proceder, conforme establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., a publicar la Aprobación Definitiva de que fue objeto dicho Documento Urbanístico.

**1.10. – HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la UE 6-08, del que el Ayuntamiento solicita Informe Previo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Jesús Perucho Lizcano. Arquitecto

**ANTECEDENTES DE HECHO CONSIDERADOS EN C.P.U. DE 30 DE OCTUBRE DE 2.003:**

El Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, que ya fue Informado en C.P.U. de sesión 30 de Octubre de 2.003, tiene los siguientes antecedentes administrativos e informe:

1º Su tramitación administrativa ha sido con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U.

2º Durante el período de exposición pública del expediente administrativo se presentaron una serie de alegaciones por parte de D<sup>a</sup> Sagrario García-Mascaraque García-Calvillo, relacionadas con la documentación integrante del P.A.U. presentado por la Agrupación de Interés Urbanístico 6-08.

Las alegaciones presentadas por la citada señora fueron desestimadas por el Ayuntamiento mediante acuerdo de la Comisión Municipal de Gobierno de sesión ordinaria de 16 de julio de 2003.

3º En fecha 22 de septiembre de 2003, se presenta en la Delegación de Obras Públicas escrito de D<sup>a</sup> Sagrario García-Mascaraque García-Calvillo, por el que acompaña, para conocimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo y se tenga en cuenta en orden a la emisión de Informe por parte de ésta respecto del P.A.U. de la UE 6-08, la siguiente documentación:

- Alegaciones de fecha 18-06-2003.
- Resolución de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Herencia, de fecha 07-08-2003.
- Recurso potestativo de reposición de fecha 11-09-2003.

4º Informe del Programa de Actuación Urbanizadora.

Respecto de la supuesta alternativa técnica del P.A.U., y entendiendo que ésta es la que se denomina “Documentos Básicos” del P.A.U. se detecta que no reúne las condiciones mínimas exigibles para poder ser informada, cuestión de insuficiencia que ya se ha detectado en Programas de Actuación Urbanizadora tramitados con anterioridad por el Ayuntamiento de Herencia, si bien dichos programas se han encontrado algo más completos.

En la misma línea se comprueba que dentro de los “Documentos Básicos” se incluye un “Proyecto de Reparcelación” que tampoco reúne las condiciones ni mínimas ni legales que se establecen para este tipo de Documentos Urbanísticos de reparto de Beneficios y Cargas.



En cualquier caso se entiende que el “Proyecto de Reparcelación” del P.A.U. que se desarrolla tendrá su tramitación posterior y de forma independiente.

Respecto del Proyecto de Urbanización que también se incluye dentro de los “Documentos Básicos” del P.A.U., se indica que posiblemente se trate más de un Anteproyecto de Urbanización que de un Proyecto de Urbanización definitivo y que como tal quedaría Aprobado Definitivamente con la Aprobación y Adjudicación del P.A.U., cuestión ésta muy arriesgada, sobre todo para el Ayuntamiento considerando parcialmente el contenido de las alegaciones presentadas y las futuras repercusiones de éstas en un posible P.A.U. y Proyecto de Urbanización incompletos o con defectos y ausencias.

Se destaca de la escasa documentación técnica que se presenta la inexistencia de un cuadro comparativo entre las características urbanísticas que establecen las N.N.S.S. y las que finalmente se obtienen, sobre todo las de carácter superficial, entendiendo en cualquier caso, puesto que no consta, que los Parámetros Urbanísticos Edificatorios serán los que se preestablecen en las N.N.S.S para la UE 6-08, cuestión que deberá quedar indicada en el P.A.U.

Se deberán aclarar y corregir las características numéricas más significativas que se incluyen en el P.A.U., puesto que las que se plasman son erróneas e incluso sin sentido, puesto que se mezclan conceptos.

Igualmente se deberá razonar la cesión de Suelo del 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, que en este caso coincide con los límites físicos de la Unidad, así como reducir el excedente de el Aprovechamiento Urbanístico que mediante cálculos paralelos y en principio parece existir aunque en el Documento Técnico se indica que no es así, puesto que se ciñe a la Unidad de referencia, no siendo correcto por lo tanto al menos en el ámbito de aplicación de la Ley de Suelo de la J.C.C.M.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEVOLVERLE al Ayuntamiento de Herencia el P.A.U. de la UE 6-08 del que solicita Informe por considerar que la Documentación Técnica remitida no reúne condiciones suficientes para poder emitir éste, entendiendo que dicho Informe se ceñirá exclusivamente a la adecuación del expediente a las determinaciones urbanísticas establecidas tanto por la ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M. como por la ley 1/2003 de Modificación de la primera, fundamentalmente respecto del régimen Urbanístico del Suelo, además de las propiamente contenidas en las N.N.S.S. de Planeamiento de Herencia, cuestiones que necesariamente se tendrán que contemplar en el P.A.U. devuelto.

El Informe que finalmente proceda será solo y exclusivamente de la adecuación urbanística del P.A.U. respecto de las determinaciones urbanísticas mencionadas en el párrafo anterior, no entrando la Comisión a deliberar sobre las alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento durante la tramitación administrativa del P.A.U. llevada a cabo por éste; por lo que la Comisión, y por los mismos motivos anteriores se da por enterada del escrito presentado en la Delegación de Obras Públicas por D<sup>a</sup> Sagrario García-Mascaraque García-Calvillo, por entender que las alegaciones presentadas no afectan en principio al ámbito del



Informe Previo que del P.A.U. de referencia solicita el Ayuntamiento de Herencia de esta Comisión.

Se le advierte al Ayuntamiento que cuando remita de nuevo el P.A.U. de la UE 6-08 para Informe Previo deberá indicar de forma precisa el carácter Vinculante o no de éste, puesto que se desconoce, dada la escasa documentación e información del Programa remitido si se alteran límites físicos previstos en las N.N.S.S. tanto por redelimitación de la Unidad de Ejecución inicialmente contenida en Normas, respecto del Suelo Urbano Consolidado colindante, como el posible Suelo Rústico limítrofe.

Del acuerdo adoptado se le dará traslado a D<sup>a</sup> Sagrario García-Mascaraque García-Calvillo, por considerarla parte directamente interesada en el expediente, así como a la Delegación en Ciudad Real del Colegio de Arquitectos y Arquitectos Técnicos para conocimiento y efector oportunos.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

El Ayuntamiento remite en fecha 23 de Enero de 2.004 nueva Documentación Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, indicando expresamente que:

- La Unidad de Ejecución que se desarrolla se ajusta en cuanto a su delimitación a los límites físicos establecidos en las N.N.S.S., no fragmentándose ni incluyendo terrenos limítrofes.
- El Proyecto de Reparcelación del P.A.U. tendrá una tramitación posterior e independiente.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO CONSIDERADOS EN C.P.U. DE 24 DE MARZO DE 2.004:**

Considerando válidos los argumentos que apunta el Ayuntamiento en su escrito de fecha 23 de Enero de 2.004, y examinado el nuevo Documento Técnico aportado, se comprueba que éste no ha variado prácticamente nada, respecto del Documento Técnico de fecha Abril de 2.003 Informado Inicialmente en C.P.U. de 30 de Octubre de 2.003, donde se detectaron errores graves de interpretación y carencias significativas.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda reiterarle al Ayuntamiento de Herencia el mismo acuerdo de la sesión 30 de Octubre de 2.003 respecto del P.A.U. de referencia, por considerar que técnicamente el Documento no ha variado ni ha sido corregido ni completado en el sentido indicado por la C.P.U. en la sesión citada.

Se le anticipa al Ayuntamiento que entre la Documentación Técnica remitida existe un “Proyecto de Reparcelación”, que deberá tramitar esa administración local, y que no reúne a simple vista las condiciones técnicas que dichos Proyectos deben contener y establecer.

**1.11. – MORAL DE CALATRAVA – Estudio de Detalle de una parcela ubicada en la c/ Molinos nº 9, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.**



**Autor Documento Urbanístico:** Aurora García Xalma. Arquitecto.

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

El Estudio de Detalle de referencia ordena una parcela de 1.941,45 m<sup>2</sup> ubicada en la c/ Molinos nº 9, planteando edificar sobre ella una única vivienda de 240 m<sup>2</sup> construidos en una única planta, situada en la parcela sobre la que se localiza tal y como aparece reflejada en el Plano nº 3 del Documento Urbanístico remitido.

Los Parámetros Urbanísticos más significativos, aplicables según las N.N.S.S. de Moral de Calatrava a la parcela objeto de Estudio de Detalle, son los siguientes:

- Superficie Mínima de parcela.....	80 m2
- Fachada Mínima.....	5 m
* - Tipología Edificatoria.....	Vivienda Adosada
- Altura Máxima.....	7,00 m
- Número de Plantas.....	II
- Fondo Máximo.....	20 m

No obstante, aunque el Documento Técnico recoge que el Estudio de Detalle se ajusta a la Normativa Urbanística aplicable, se comprueba que la Tipología Edificatoria con la que se plantea no es la que aparentemente permiten las N.N.S.S. sobre la parcela afectada por el Estudio, ya que la Tipología Edificatoria propuesta es Vivienda Aislada y no Vivienda Adosada.

Resulta necesario indicar que el Estudio de Detalle deberá ajustarse necesariamente a la Tipología Edificatoria que establecen las N.N.S.S. para la Zona de la ciudad donde se desarrolla, puesto que tal y como establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., este tipo de Estudios no podrán alterar la Calificación del Suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las Normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable, entre las que se encuentra de forma directa el Uso y Tipología permitidos en la Zona de Ordenación donde se desarrollan.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLAMENTE el Estudio de Detalle de referencia por considerar que éste no se ajusta, al menos en principio, a lo dispuesto en el Artº 28,3 de la L.O.T.A.U., en base todo ello a los Antecedentes de Hecho considerados en el apartado anterior.

**1.12. – PUERTOLLANO - Estudio de Detalle de las alineaciones de la c/ Fulgencio Arias, tramo entre c/ Bailén y c/ Santa Lucía, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.**

**Autor Documento Urbanístico:** Javier Albusac Aguilar. Arquitecto.

#### **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 22 de diciembre 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.

**1.13. – TOMELLOSO - Estudio de Detalle de un solar situado en la prolongación de la c/ Concordia y Camino de la Garza, Polígono 20, Parcela 32-a, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.**

**Autor Documento Urbanístico:** Francisco Javier Delgado Medina. Arquitecto.

#### **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 18 de Diciembre 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 Tomelloso, 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.

**1.14. – TOMELLOSO - Estudio de Detalle de un solar ubicado en la c/ San Luis nº 34, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.**

**Autor Documento Urbanístico:** Alfonso Ruiz Mijares. Arquitecto.

#### **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 26 de Noviembre 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 Tomelloso, 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.

**1.15. - VALDEPEÑAS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que le afecta a la Tipología Edificatoria Residencial permitida en los Sectores S-3 y S-6A, y en el Polígono P-21, que remite el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva.**

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

#### **TRÁMITE:**

- 4º 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.
- 5º Durante el período de exposición pública de que fue objeto el expediente se presentó una alegación por D<sup>a</sup> Mercedes Laderas Sánchez en representación de la Mercantil “Constructora Inmobiliaria de Valdepeñas S.A.”, alegación que fue estimada por el Ayuntamiento.
- 6º Dada la naturaleza del expediente, a éste no le es exigible en principio ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria (Vinculante).

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

La Modificación Puntual de referencia tiene por objeto incluir como nueva Tipología Edificatoria Residencial en los Sectores S-3 y S-6A y en el Polígono P-21 (Zona 3) las Modalidades de Edificación Agrupada (AG) y Edificación Colectiva (VC), concretamente de la forma siguiente:

- Sector S-3: Edificación Colectiva (VC)
- Sector S-6A: Edificación Colectiva (VC)
- Polígono 21: Edificación Agrupada (AG) y Edificación Colectiva (VC)



Con la Modificación Puntual las Tipologías Edificatorias permitidas para el uso de Viviendas en cada Sector y Polígono serán las siguientes:

- Sectores S-3 y S-6A

- Edificación Aislada (AS); permitida inicialmente.
- Edificación Agrupada (AG); permitida inicialmente.
- Edificación Colectiva (VC); permitida con la Modificación.

- Polígono 21

- Edificación Aislada (AS); permitida inicialmente.
- Edificación Agrupada (AG); permitida con la Modificación.
- Edificación Colectiva (VC); permitida con la Modificación.

La Modificación Puntual establece las nuevas superficies de Parcela Mínima para las Tipologías Edificatorias que se innovan, manteniendo totalmente inalterables el resto de Parámetros Urbanísticos Edificatorios preestablecidos para cada Sector y Polígono que se ven afectados por la Modificación Puntual, tales como la Ocupación Máxima del Solar, Altura Máxima de la Edificación, Retranqueos, y sobre todo el Volumen Legal Edificable; por lo que el hecho de permitir nuevas Tipologías Edificatorias Residenciales no conlleva incremento de Edificabilidad Residencial, aunque sí Densidad Edificatoria, parámetro no limitado en este caso por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Los motivos que provocan que el Ayuntamiento de Valdepeñas aborde la Modificación Puntual son fundamentalmente reducir el elevado programa funcional, y consecuentemente caro, de las viviendas que se obtienen con la Tipología Edificatoria que permite actualmente el Planeamiento Urbanístico, sirviendo como antecedente más significativo el hecho de que no exista consolidación edificatoria en los Sectores y Polígono modificados respecto de las fechas en que fueron Urbanizados.

No obstante, aunque los motivos que provocan el cambio Tipológico quedan suficientemente justificados en el Documento Urbanístico de la Modificación Puntual, lo que no queda recogido pero desde aquí se le anticipa y advierte al Ayuntamiento es el hecho de que el evidente aumento de la Densidad Edificatoria de los ámbitos afectados por la Modificación Puntual conlleve a su vez la posible insuficiencia de las Infraestructuras Urbanísticas de que se dotó a dichos ámbitos cuando fueron ejecutadas las correspondientes Obras de Urbanización.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que con su formulación se justifica la actuación pública Municipal que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M. en el sentido de asegurar el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo; sin que en este caso, al no existir incremento de Aprovechamiento Urbanístico aunque sí Densidad Edificatoria, sea exigible el incremento de las Reservas de Suelos Públicos respecto de las anteriormente previstas.



Será responsabilidad directa del Ayuntamiento controlar expresamente que con el cambio Tipológico Edificatorio introducido no se supera la Edificabilidad Bruta Máxima Residencial que establece la L.O.T.A.U., independientemente todo ello del Aprovechamiento Urbanístico Residencial preestablecido, debiendo obrar en consecuencia si comprueba que así fuera.

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.

#### **1.16. – VALDEPEÑAS - Escrito del Ayuntamiento solicitando el Registro e Inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial 1.2 - 1.4.**

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

1º El P.A.U. de referencia fue Informado con carácter Previo y Vinculante en la C.P.U. de sesión 30 de Octubre 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.

2º El Ayuntamiento Pleno en sesión de 25 de Noviembre de 2.003 acordó Aprobar Definitivamente y Adjudicar el P.A.U. del Sector Urbanizable Industrial 1.2 – 1.4 al Agente Urbanizador “Cosecheros Abastecedores, S.A.”, quien lo desarrollará mediante Gestión Indirecta.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda Inscribir el P.A.U. de referencia en el Registro que al efecto existe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

El P.A.U. del Sector Urbanizable Industrial 1, Subsectores 2 y 4 queda Inscrito con el nº 78 del citado Registro de Programas de Actuación Urbanizadora.

El Ayuntamiento, una vez presentado el P.A.U. de referencia al objeto de su Registro e Inscripción, tendrá que proceder, conforme establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., a publicar la Aprobación Definitiva de que fue objeto dicho Documento Urbanístico; debiendo remitir un ejemplar del Convenio Urbanístico que finalmente se suscriba entre él y el Agente Urbanizador Adjudicatario, al objeto de que dicho Documento sea unido al resto del expediente administrativo del P.A.U. tramitado.

#### **1.17. - VALDEPEÑAS – Plan Parcial del Sector Urbanizable Industrial S-17 “Camino del Convento”, del que el Ayuntamiento solicita Informe Previo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Gloria Ciudad Río-Pérez. Arquitecto.

##### **INFORME:**



El Plan Parcial del Sector Urbanizable Industrial S-17 “Camino del Convento” que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante conlleva la Reclasificación de Suelo Rústico a Urbanizable Industrial, modificando por lo tanto la ordenación estructural contenida en las N.N.S.S.

El Suelo Reclasificado pertenece al Polígono Catastral de Rústica nº 116 (Parcelas 6, 7, 34, 35, 36, 37, 42 y 43), y al Polígono 117 (Parcelas 21 y 22), así como a diversos caminos propiedad del Ayuntamiento de Valdepeñas que discurren por el interior del área de actuación. La propiedad de los terrenos Reclasificados pertenece a diferentes propietarios entre los que se encuentra el Agente Urbanizador que promueve el P.A.U., denominado “INDUSTRIOPOLIS, S.L.”

El Sector delimitado se ubica con frente tanto a la carretera Autonómica CM-415 (Variante de población), concretamente hacia una vía de Servicio que discurre paralela a dicha carretera; como hacia el “Camino del Convento”, desde donde se tiene previsto el acceso al Polígono Industrial.

Por otra parte, el Sector S-17 se ubica colindante con el Suelo Urbano Consolidado inmediato, concretamente con la Zona verde del Cerro de San Cristóbal.

El Suelo que se Reclasifica asciende a 63.287,52 m<sup>2</sup>, y tiene el siguiente reparto superficial en el nuevo Sector:

- Viales.....	23.385,78 m <sup>2</sup>
- Zonas Verdes.....	8.864,96 m <sup>2</sup>
- Equipamiento.....	3.165,73 m <sup>2</sup>
- Suelo Neto Industrial.....	27.871,05 m <sup>2</sup>
* - Suelo Neto de Cesión Municipal.....	2.787,11 m <sup>2</sup>
- <u>Suelo Neto Lucrativo Privativo.....</u>	<u>25.083,94 m<sup>2</sup></u>
- Superficie Total del Sector.....	63.287,52 m <sup>2</sup>

De las características urbanísticas que le serán exigibles al Sector S-17, se destaca la relativa a la Parcela Mínima edificable, que se establece en 450 m<sup>2</sup>.

\* Aunque el Suelo de Cesión Municipal asciende exactamente al 10% del Suelo Neto total industrial, en el Convenio Urbanístico (Propuesta) que figura entre la Documentación Administrativa del Plan Parcial, consta que la Cesión de Aprovechamiento asciende al 18%, superior por lo tanto al que corresponde por Ley.

## DOCUMENTACIÓN SECTORIAL COMPLEMENTARIA Y VINCULANTE

Dada la naturaleza reclasificatoria del expediente y ubicación física de los terrenos, al expediente le es exigible la siguiente Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante:

- Evaluación Ambiental Previa, en aplicación tanto de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto Ambiental y de la Ley 2/98 de O.T.A.U., ambos textos Autonómicos.



En este sentido se indica que no se aporta la preceptiva E.I.A. emitida por Medio Ambiente, aunque consta que el promotor del expediente si la solicitó.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana dada la afección de los terrenos a posibles inundaciones.

Se aporta Informe de fecha 6 de Noviembre de 2.003 en el que figura que no existen objeciones a la modificación puntual planteada, por no afectar a ningún cauce de dominio público hidráulico ni zona de policía.

- Informe de Carreteras de la J.C.C.M. respecto de la afección del Sector delimitado hacia la carretera CM-412 (Variante de Población).

Se aporta Informe Favorable de fecha 5 de Noviembre de 2.003 bajo una serie de condicionantes relativos a la línea límite de edificación y al acceso previsto hacia el Sector, condicionantes que figuran de forma precisa en el Informe aportado.

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

Considerando la ubicación de los terrenos objeto de Reclasificación, contiguos al Suelo Urbano Colindante, cuyo límite físico es la carretera CM-412 (Variante de Población), la superficie del Suelo Reclasificado, así como que la Cesión del Aprovechamiento Lucrativo del Promotor al Ayuntamiento asciende al 18%; La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Parcial remitido por el Ayuntamiento por entender que la nueva ordenación justifica expresamente el régimen de innovación de la ordenación establecida por los Planes que establece la L.O.T.A.U., así como por encontrar completo el Documento Técnico del Plan Parcial en orden a lo que para este tipo de Planes establece igualmente la citada Ley del Suelo Autonómica.

No obstante, y puesto que no se aporta la Evaluación Ambiental Previa correspondiente, el Informe Favorable habrá de entenderse Condicionado a que de la E.A.P. que emita Medio Ambiente no se desprendan cuestiones sectoriales que impliquen cambios Estructurales o Impedimentos Medioambientales que desvirtúen el Sector Urbanizable Industrial ahora delimitado, debiendo ser objeto de nuevo Informe por parte de la C.P.U. si éste fuera el caso.

Se le advierte al Ayuntamiento que con Reclasificaciones de Suelo de este tipo, fuera de la Revisión del Planeamiento, y en el caso concreto de Valdepeñas, pudiera influir y repercutir en la venta y comercialización futura del Suelo Industrial de Titularidad Municipal procedente del desarrollo del Sector Urbanizable Industrial denominado “Parque Empresarial Entrecaminos” (S-14 A), desarrollado por S.E.P.E.S. en esa localidad.

**1.18. – VILLARRUBIA DE LOS OJOS – Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial IND-1, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** J. Javier Ramírez de Arellano Rayo. Arquitecto.



## INFORME:

El Programa de Actuación Urbanizadora de referencia, del que el Ayuntamiento solicita Informe Previo y Vinculante es de iniciativa municipal y previsiblemente será ejecutado con fondos de la J.C.C.M., al igual que la adquisición de los terrenos comprendidos en el Sector a desarrollar, y que ahora mediante el presente P.A.U. se delimita y define.

El Sector delimitado y definido, que se denominará IND-1 estará ubicado con frente y accesos desde la futura “Variante de Población”, en vías de ejecución material al día de hoy, tiene las siguientes características urbanísticas superficiales más significativas:

- Superficie.....	153.087,00 m <sup>2</sup>
- Zona Verde Pública.....	15.308,70 m <sup>2</sup>
- Superficie Total de Viario.....	38.372,94 m <sup>2</sup>
- Suelo Edificable Industrial.....	90.898,59 m <sup>2</sup>
- Dotacional Público.....	7.824,51 m <sup>2</sup>

El Suelo Rústico Reclasificado a Urbanizable Industrial procede de las Parcelas números 278, 313 y 314 del Polígono Catastral de Rústica nº 4.

Además de para Reclasificar Suelo Rústico, el P.A.U. aprovecha para establecer las Ordenanzas de Edificación de las Manzanas que se obtienen.

## DOCUMENTACIÓN SECTORIAL COMPLEMENTARIA Y VINCULANTE:

Dada la naturaleza y ubicación de los terrenos objeto de Reclasificación, al P.A.U. le es exigible la siguiente Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante:

- Informe de Carreteras de la J.C.C.M. dada la afección del sector delimitado respecto de la Variante de Población en ejecución.

Se aporta Informe Favorable de fecha 17 de Febrero de 2.004, emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas en Ciudad Real. Se resalta únicamente el Condicionante que se hace respecto de la necesidad de presentar proyecto constructivo o el acceso desde la Variante de Villarrubia de los Ojos a la Actuación Industrial.

- Evaluación Ambiental Previa, exigible en aplicación tanto de la Ley 5/99 de E.I.A. como de la Ley 2/98 de O.T.A.U., ambas Leyes Autonómicas.

Aunque entre la Documentación técnica permitida por el Ayuntamiento consta el estudio Ambiental del P.A.U., lo que realmente se necesita es la Evaluación Ambiental Previa que emita la Consejería de Medio Ambiente.

## ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el P.A.U. de referencia por considerar:



1º Que el Plan Parcial Industrial se ajusta en cuanto a su contenido 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., fundamentalmente en lo relativo a las Reservas de Suelos Dotacionales y de Zonas Verdes.

2º Justificada su delimitación geométrica al objeto de constituir patrimonios públicos de suelo industrial en este caso, en base a lo establecido por la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M.; por lo que en definitiva se encuentra adecuado a las determinaciones de carácter estructural definidas tanto en dicha Ley como en la Ley 1/2003 de Modificación de ésta.

El Ayuntamiento no podrá Aprobar ni Adjudicar el desarrollo del P.A.U. del Sector Industrial IND-1 hasta que haya recibido, y adaptado en su caso, el Documento Urbanístico a las determinaciones de Carácter Medioambiental que establezca la Evaluación Ambiental Previa que de forma totalmente vinculante le afecta al expediente, por lo que en cualquier caso el Informe que ahora se emite habrá de entenderse Condicionado por los motivos expuestos.

Si la Evaluación Ambiental Previa que se recabe implicase cambios de carácter estructural en el expediente ahora Informado de forma Condicionada, éste deberá ser objeto de nuevo Informe por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

### **1.19. – VILLARRUBIA DE LOS OJOS – Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial S-1, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Tomás Marín Rubio. Arquitecto.

#### **INFORME:**

El P.A.U. de referencia tiene como antecedente administrativo directo y más inmediato la Modificación Puntual nº 1 de las N.N.S.S. de Villarrubia de los Ojos, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión de 16 de Diciembre de 2.002, mediante la que se delimitó y definió el Sector Residencial S-1 que ahora se desarrolla; por lo que resulta necesario indicar a continuación los Antecedentes de Hecho considerados entonces por la C.P.U. para Aprobar Definitivamente dicha Modificación Puntual.

#### **Antecedentes de Hecho considerados**

La Modificación Puntual de referencia ha sido redactada por encargo del Ayuntamiento de Villarrubia de los Ojos, y plantea delimitar un Sector Urbanizable Residencial que se denominará S-1. Se resalta que la creación del citado Sector está enmarcada entre los preacuerdos previamente establecidos entre los propietarios correspondientes y el Ayuntamiento.

La delimitación del Sector, ubicado junto al Centro de Enseñanza Secundaria, persigue obtener los Suelos Dotacionales necesarios para la instalación de una Zona Deportiva al aire libre, ya que el Ayuntamiento pretende formar en las inmediaciones del Centro de Enseñanza Secundaria una gran superficie de Usos Dotacionales Públicos, para lo que ya ha adquirido 54.424 m<sup>2</sup> situados al Norte del Sector que ahora se delimita, y que en esta ocasión no son objeto de Reclasificación.



El nuevo Sector Urbanizable Residencial procede de Reclasificar el Suelo Rústico de las Parcelas números 247, 1319, 1320 y parte de la 207, todas ellas del Polígono Catastral de Rústica número 4, y asciende en conjunto a 31.808,73 m<sup>2</sup>, a los que se les añaden 344,12 m<sup>2</sup> procedentes de un tramo del Camino de Herencia que será transformado en un futuro en calle. En resumen, la Modificación plantea Reclasificar 32.152,85 m<sup>2</sup>, siendo los parámetros urbanísticos más significativos del Sector S-1 los que a continuación se citan:

- Edificabilidad Bruta del Sector: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso Principal: Vivienda Unifamiliar
- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>
- Tipología Edificatoria: No se define
- Densidad Máxima: 28 viviendas /Ha

En cuanto a las Cesiones de Suelo a las que estará sometido el Sector, éstas serán las siguientes:

- Zona Verde..... 3.180,87 m<sup>2</sup>
- Dotaciones..... 3.817,04 m<sup>2</sup>

Para el cálculo de las Cesiones de Suelo anteriores se ha excluido la superficie relativa al tramo del Camino de Herencia, cuyo tratamiento será el de Dominio Público al mantener su función original.

Las Cesiones que origina este Sector de forma predeterminada se ubicarán y concentrarán al Norte del Camino de Herencia, al objeto de que el Ayuntamiento pueda completar adecuadamente su patrimonio de Suelo Dotacional en esa Zona. Con la ubicación propuesta las Dotaciones del Sector y el Centro de Educación Secundaria existente en la localidad, y que motiva la delimitación del Sector S-1 quedarán separados exclusivamente por la calle “Camino de Herencia”

### **Documentación Técnica Actual**

La única diferencia respecto del Documento Técnico de la Modificación Puntual es el reajuste superficial de los terrenos del Sector, procedente de la medición real de éstos, ascendiendo ahora la Superficie total a 32.762,93 m<sup>2</sup>, superficie procedente del levantamiento topográfico del área de actuación delimitada.

Se indica que el P.A.U. se desarrollará mediante Gestión Indirecta así como que éste ha sido tramitado junto con el Proyecto de Urbanización del Sector, estando previsto acometer las Obras de Urbanización en una sola fase, a llevar a cabo por el Agente Urbanizador denominado “Construcciones Los Almendros, S.A.”

### **Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante**

Puesto que el Sector S-1 fue delimitado con anterioridad a su presente desarrollo, existiendo entonces Evaluación Ambiental Previa favorable y sin condicionantes ni afecciones significativas, no resulta ahora necesaria ningún tipo de Documentación Sectorial



Complementaria ni Vinculante que impida o limite la Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable de referencia.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el P.A.U. de referencia por considerar que éste se ajusta y adecua a las determinaciones de carácter urbanístico establecidas tanto en la Ley 2/98 de O.T.A.U. como en la Ley 1/2003 de Modificación de la anterior, así como a las establecidas en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, en este caso concreto a las preestablecidas en la Modificación Puntual nº 1 de éstas , mediante la que se delimitó y definieron las características urbanísticas del Sector cuyo P.A.U. ahora se Informa Favorablemente.

#### **1.20. – VILLARTA DE SAN JUAN – Estudio de Detalle y Parcelación de una parcela ubicada en la prolongación de la c/ De la Cruz, Polígono 7, Parcela 9; que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Alberto Juan Domián Hakimián. Arquitecto.

#### **INFORME:**

El Estudio de Detalle y Parcelación de referencia plantea la fragmentación de una parcela urbana de 15.830 m<sup>2</sup> (Polígono 7, Parcela 9, Zona Urbana de esta parcela, ya que quedan 4.671 m<sup>2</sup> en Suelo Rústico) en un total de 27 nuevas parcelas además de la superficie correspondiente al nuevo Viario que se crea.

El reparto superficial de suelo que plantea el Estudio de Detalle es el siguiente:

- Zona Z-2 (Parcelas 1 a 14) =	3.852,80 m <sup>2</sup>
- Zona Z-2 (Parcelas 15 a 26)=	3.674,53 m <sup>2</sup>
- Viario y Acerado =	1.409,58 m <sup>2</sup>
- Parcela 27 =	6.893,09 m <sup>2</sup>
- Total Suelo Ordenado =	15.830,00 m <sup>2</sup>

Sorprende del Estudio de Detalle el hecho de que únicamente se ciña al Estudio de las parcelas 1 a 26, así como que indique que con esa parcelación (se desconoce si con las 26 parcelas resultantes, o si por el contrario, se incluye además la 27) se obtiene una Edificabilidad ¿inferior a 0.84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que permite la L.O.T.A.U.?

No obstante se intuye que la Edificabilidad a la que se refiere el Estudio de Detalle es la que se podrá materializar en las 26 parcelas para Vivienda Unifamiliar (o Colectiva) que permiten edificar las N.N.S.S. de Villarta de San Juan.

En cualquier caso, el Estudio de Detalle y parcelación adolece de un cuadro comparativo de la Edificabilidad (Aprovechamiento) que se podría materializar con Estudio de Detalle y sin él, así como el Estudio de dicha Edificabilidad en función de los usos que permiten las N.N.S.S., y que son los que a continuación se detallan:



- Vivienda: Unifamiliar – Colectiva.
- Industrial.
- Dotacional.

Dada la variedad de usos que se permiten, el Estudio de Detalle se deberá ceñir a uno, o a los que finalmente se permitan, indicando en función del Estudio de Edificabilidades Residenciales finales, la Tipología (en el caso Residencial) que se establece para cada parcela obtenida.

Finalmente se indica que el Estudio de Detalle, aunque parcela el ámbito territorial al que se ajusta en 27 parcelas, le otorgue parámetros urbanísticos únicamente a las 26 parcelas que oscilan entre 261,99 m<sup>2</sup> la menor y 310,24 m<sup>2</sup> la mayor, dejando sin definir la parcela nº 27, de la que únicamente se indica que es un resto de la parcela original a la que le será exigible la Ordenanza establecida en las N.N.S.S. de Villarta de San Juan Aprobadas Definitivamente en Mayo de 1.988.

Si la intención fuera dotar a la parcela nº 27 de Aprovechamiento Urbanístico “0” , al objeto de ubicar en ella posibles Zonas Deportivas o Ajardinadas de carácter privado vinculadas al resto de las 26 parcelas edificables restante, así se deberá indicar expresamente en el Documento Técnico del Estudio de Detalle.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia en base todo ello a las consideraciones expuestas en el Informe de la Ponencia Técnica anteriormente indicadas; lo que en definitiva implica el hecho de considerar que el Documento Urbanístico del Estudio de Detalle se ajusta parcialmente a la finalidad y objetivos que establece la L.O.T.A.U. para este tipo de Estudios, puesto que con su formulación en definitiva no queda garantizada la ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones de las N.N.S.S. vigentes al día de hoy en Villarta de San Juan, así como que tampoco queda demostrado ni justificado el no incremento del Aprovechamiento Urbanístico, que en el caso del Uso Residencial limita la propia Ley del Suelo Autonómica.

Con el acuerdo adoptado por la C.P.U. se le devolverá al Ayuntamiento el ejemplar del Documento Técnico del Estudio de Detalle, por no reunir éste las condiciones Técnicas necesarias para ser Informado.

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

**2.1. – POZUELO DE CVA - Expediente 101/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE DE USO INDUSTRIAL, promovido por ALUMINIOS MIGUEL TURRA 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 40, parcela 66.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 21.150 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 1.190,30 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin Planeamiento
- **Documentación técnica y autor:** Jesús Antonio Fernández Acedo. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** El uso de la nave será para el almacenamiento y elaboración de acero y carpintería metálica.

## ANTECEDENTES:

1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 7 de agosto de 2.003.
2. El proyecto fue informado favorablemente por el técnico municipal con fecha 14 de agosto de 2003.
3. La Comisión Municipal de Gobierno en reunión celebrada el día 27 de agosto de 2.003, acuerda emitir informe favorable para su remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo para la Calificación Urbanística previa.
4. Transcurrido el periodo de información publica no han existido alegaciones.

## INFORME:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- La construcción proyectada requerirá la Calificación Urbanística previa a la Licencia de Obras y corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, según se establece en el art. 64 de la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.
- Existe informe del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas donde consta que la parcela se encuentra sobre un Elemento Geomorfológico de Protección Especial, formas de origen volcánico, recogido en el Anejo 1 de la Ley 1/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.
- El Municipio carece de planeamiento y según la disposición transitoria del Régimen Urbanístico del suelo del mencionado texto legal, “el suelo clasificado como no urbanizable o rústico, cuando esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales, ecológicos o medio-ambientales singulares, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable de protección en esta Ley”.
- El Art. 61 “La calificación urbanística del suelo rústico no urbanizable de especial protección”, del mencionado texto legal, establece: En el suelo rústico no urbanizable de



especial protección solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos que estén expresamente permitidos por la legislación sectorial y el planeamiento territorial y urbanístico aplicable por ser necesarios para la mejor conservación de las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

Se trata de una construcción de carácter industrial por lo que su ubicación debería ser en suelo urbano industrial.

El municipio carece de planeamiento y por consiguiente de suelo urbano para uso industrial.

- La parcela cumple con la superficie mínima de 2 Ha (Municipio < 5.000 habitantes) que se establece en el art. 7 para actividades industriales y productivas, de la Orden de 31-3-2003 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la I.T.P. sobre requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico. Así mismo se cumple con la ocupación máxima permitida del 10% en el art. 7 del mencionado texto legal.
- De acuerdo con el art. 63.1.2º requisitos administrativos, del mencionado texto legal, que establece en su apartado a) “La resolución de otorgamiento de cualquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental”, deberán aportarse los siguientes informes:
  - Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
- La construcción proyectada no cumple con las determinaciones establecidas en el artº 55 del mencionado texto legal, respecto a altura de la edificación a cumbre de 8,50 m, si bien el citado artículo permite superar la altura en alguno de sus puntos, cuando fuese necesario debido a las características específicas de su uso, el promotor justifica es necesaria la altura de la nave proyectada para el desarrollo de la actividad a realizar.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE de otorgarle Calificación Urbanística al expediente de referencia hasta tanto se complete éste con el Informe Previo y Vinculante de Cultura, referente a la viabilidad de la ubicación de la Edificación Industrial proyectada al estar ésta sobre el Elemento Geomorfológico de Protección Especial que detecta el Servicio de Calidad Ambiental en su Informe.

Por todo ello, la C.P.U. no entra en esta sesión a deliberar sobre la viabilidad urbanística futura en el sentido de que el expediente ahora dejado PENDIENTE pueda obtener Calificación Urbanística.

**2.2. – VILLARRUBIA DE LOS OJOS - Expediente 109/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE ALMACÉN PARA USO TERCIARIO, promovido por D. PABLO JEREZ MORALEDA, 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 1, parcela 1.
- **Suelo:** No urbanizable ordinario, según N.N.S.S.
- **Superficie de la parcela:** 53.320 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 1.000 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Julia Moreno Crespo y M<sup>a</sup> Luisa Núñez-Castelo Expósito. Arquitectos.
- **Uso y descripción:** La nave se compone de: despacho, aseo y taller. El uso estará destinada a almacenar, vender y distribuir productos ecológicos.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó Licencia de Obras al Ayuntamiento con fecha 22 de Octubre de 2.003.
2. La Comisión Municipal de Gobierno en sesión celebrada el día 30 de Octubre de 2003 acuerda la remisión del expediente a la Delegación de Obras Públicas 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 NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente por considerar que:

1. Se trata de una construcción de carácter terciario, por lo que su ubicación debería ser en suelo urbano industrial, no siendo necesaria su ubicación en suelo rústico y por lo 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 2003.
2. La construcción proyectada esta a 300 m de distancia del suelo urbano, no cumpliendo con lo establecido en el apartado 6.1.5, Normas para el suelo no urbanizable ordinario, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que dice que las nuevas edificaciones se distanciaran 500 m del suelo urbano o urbanizable.

**2.3. – SOCUELLAMOS - Expediente 162/99 sobre Otorgamiento de Calificación Urbanística en suelo rústico para la Instalación de SISTEMA DE TRATAMIENTO DE ELIMINACIÓN DE VINAZAS, promovido por D. Antonio Ruiz Hidalgo, en representación de ALCOHOLES Y VINOS 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.**



Se trata de un expediente al que se le otorgó Calificación Urbanística en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 18-10-2000, en el polígono 104, parcelas 309, 311, 361, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360 y 361.

Una vez remitido el acuerdo, se ha detectado un error material de transcripción en las parcelas del emplazamiento de las instalaciones proyectadas, siendo la correcta, polígono 104, parcelas 309, 311, 361, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 y 461, no afectando al resto de características

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda dar por válida la Calificación Urbanística otorgada en sesión de 18-10-2000, rectificando los números de las parcelas reflejados en dicha Calificación, quedando constancia de que la situación correcta es la siguiente: polígono 104, parcelas 309, 311, 361, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 y 461.

**2.4. – SANTA CRUZ DE MUDELA - Expediente 67/2002 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de ESTACIÓN DE SERVICIO, promovido por D<sup>a</sup> CARMEN Y D<sup>a</sup> JUANA HUERTAS EGIDO, 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:** Autovía N-IV, km. 217,350, margen izquierda, Polígono 45, parcelas 28, 29 y 93.
- **Suelo:** Rústico de reserva.
- **Superficie de la parcela:** 34.000 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada instalación:** 300 m<sup>2</sup> (tienda, oficina, aseos, vestuarios) y 155 m<sup>2</sup> de marquesina metálica. Existe un restaurante de 225 m<sup>2</sup>.
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Antonio Lucas Díaz. Ingeniero Técnico de Obras Públicas y Jesús Tortosa Fernández. Ingeniero Técnico Industrial

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 11 de Abril de 2.002.
2. La Comisión de Gobierno en sesión ordinaria celebrada el día 22 de Abril de 2.002, acuerda la remisión del expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
3. Existe escrito de fecha 9 de Octubre de 2.001 del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente donde consta que, de acuerdo con lo establecido en el punto 6 del art. 2º del Decreto 118/2000 de 20-6-2000, por el que se establecen umbrales y criterios para determinadas actividades del Anexo 2 de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental, dicha actividad no se encuentra sometida a la Evaluación de Impacto Ambiental.



4. Mediante resolución de fecha 26 de Septiembre de 2.001, la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Trabajo autoriza la ejecución del proyecto bajo una serie de condiciones.
5. La Comisión Provincial de Saneamiento en sesión celebrada el día 4 de Abril de 2.002 acuerda informar favorablemente la actividad con la calificación de Molesta y Peligrosa, imponiéndole una serie de medidas correctoras cuyo cumplimiento es imprescindible para la concesión de Licencia Municipal de Apertura.
6. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.
7. Informe para la C.P.U. de 23-10-2002:

Examinado el expediente se informa lo siguiente:

- El Artº 60.d) de la Ley 2/98 de O.T.A.U., permite la Calificación Urbanística del suelo rústico de reserva para la construcción de Estaciones para el suministro de carburantes.
- La parcela cumple con la superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup> que establece el artº 63.A.b), del citado texto legal.
- No se justifica el cumplimiento del artº 54.3.a) del citado texto legal, referente a la no formación de nuevo núcleo de población.
- La construcción proyectada se ajusta a los parámetros urbanísticos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, respecto a parcela mínima, altura, número de plantas y retranqueos a linderos.
- La construcción proyectada con una edificabilidad de 0,0213(Considerando la marquesina de protección en un 50%), supera la permitida en la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- De acuerdo con el art. 63.B.a, del mencionado texto legal, con carácter previo a la concesión de la Calificación Urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable, por lo que deberá tener:
- Informe del Ministerio de Fomento, Administración titular de la Carretera N-IV afectada por la edificación.

8. Acuerdo C.P.U. de sesión 23-10-2002:

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACION URBANÍSTICA al presente expediente, hasta tanto se complete con la siguiente documentación:



- Informe del Ministerio de Fomento, Administración titular de la Carretera N-IV afectada por la edificación.
  - Justificación de la no existencia de riesgo de formación de nuevo núcleo de población según Normativa de Planeamiento Municipal y Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
  - Proyecto modificado ajustando la construcción proyectada a la edificabilidad de 0,002 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> permitida en la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.
9. Con fecha 19 de Diciembre de 2.003, se ha aportado por el promotor la siguiente documentación:
- Resolución de fecha 26 de Noviembre de 2.003, de la unidad de carreteras del Ministerio de Fomento, donde se autoriza la construcción de una estación de servicio con accesos a la vía bidireccional que une la vía de servicio unidireccional, paralela a la autovía, con la antigua carretera nacional N-IV, en el entorno del p.k. 217,35, margen izquierda en el término municipal de Santa Cruz de Mudela, con una serie de prescripciones.
  - Justificación del riesgo de formación de núcleo de población en los siguientes términos: “De acuerdo con la Normativa de Planeamiento Municipal y la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la construcción y las instalaciones proyectadas, NO presentan riesgo de formación de nuevo núcleo de población. De acuerdo con el artículo 54 de la mencionada LOTAU, NO existen más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para ninguna actividad. No obstante lo anterior, las parcelas donde se sitúa el proyecto de la EE.SS. son linderas con el suelo urbano de Santa Cruz de Mudela.
  - Proyecto de ejecución, modificado, cumpliendo la construcción proyectada con la edificabilidad de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que permite las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

#### **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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento 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. 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.

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.)
4. 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.)
5. 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.
6. 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.

**2.5. – CARRIZOSA - Expediente 20/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de HOSTAL DE UNA ESTRELLA, promovido por S.A.T. Nº 6.632 LTDA. LARO FAMILIA LACARCEL RODRIGUEZ 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 13, parcelas 4, 5, 6, 7, 8 y 71 y polígono 41, parcelas 2, 23 y 53.
- **Suelo:** No urbanizable común.
- **Superficie de la parcela:** 91.260 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 930,95 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Jorge Catarineu Vilageliu. Arquitecto.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 9 de Febrero de 2.003 a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento 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. 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.
3. 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.)
4. Fijar la parte proporcional de los terrenos que deban ser objeto de reforestación. (Artº. 64,1,2º) Ley 2/98 O.T.A.U.)
5. 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.).
6. 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.)
7. 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.
8. 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 atenderse 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.

**2.6. – FERNAN CABALLERO - Expediente 48/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la INSTALACION DE ALMACENAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN AL AIRE LIBRE, promovido por MATERIALES DE CONSTRUCCION ANDRES CASTAÑEDA C.B., 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 13, parcela 28. Ctra. N-401, P.K 173,55
- **Suelo:** No Urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 18.467 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Descripción de la actividad y plano de situación realizado por el promotor.
- **Uso y Descripción:** La actividad a desarrollar consistirá en almacenamiento de materiales de construcción al aire libre: vigas, palets de ladrillos, bobedillas, tejas y materiales similares que no sufren deterioro por su ubicación a la intemperie.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 6 de Marzo de 2.003, a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. 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.). 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.)
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 usos correspondientes. (Artº 64,1,4º) de la Ley 2/98 de O.T.A.U.).

Deberán además de atenderse 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.

**2.7. – TORRENUEVA - Expediente 95/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de Balsa de Evaporación de Aguas de Lavado de Aceituna y Aceite, promovido por Cooperativa Olivarera San Isidro 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 33, parcela 57 y 58.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 24.183 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada balsa:** 1.400 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Olga Cantera Ruiz. Ingeniero.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 16 de septiembre de 2002.
2. La Comisión de Gobierno en sesión ordinaria celebrada el día 10 de julio de 2003, acuerda remitir a la Delegación Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Obras Públicas, solicitud de Calificación Urbanística, junto con una copia del expediente.
3. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 2 de septiembre de 2003, para la obtención de la Calificación Urbanística.
4. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.
5. Informe para la C.P.U. de 30-10-2003:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- Se trata de la construcción de una balsa de evaporación de aguas para el lavado de aceituna y aceite de una almazara que existe en el casco urbano.
- El artº 60.f/ de la Ley 2/98 de O.T.A.U. permite la Calificación Urbanística del suelo rústico para la “ implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o



terciario, incluidos los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

Se trata de una construcción de carácter industrial que debido a sus características se encuentra justificada su ubicación en suelo rústico, criterio seguido por la C.P.U en expedientes similares.

- De acuerdo con el art. 63.B.a, del mencionado texto legal, con carácter previo a la concesión de la Calificación Urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable, por lo que, entre otras, deberá tener:
    - Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de la Actividad.
  - La parcela no cumple con la superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup> exigidos en el art. 63.A,b, de la Ley 2/98 de O.T.A.U.
6. La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 30-10-2003, acuerda DEJAR SOBRE LA MESA el expediente de referencia hasta tanto se recaben los Informes Sectoriales necesarios dada la naturaleza y finalidad de la Balsa de Evaporación, anticipándole al Ayuntamiento que en cualquier caso serán necesarios 15.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela, en aplicación de la Ley 2/1998 de 4 de junio sobre Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, para el momento concreto de la tramitación administrativa del expediente se deberán vincular a la Balsa de Evaporación que contempla el expediente.
7. El expediente se ha completado con la siguiente documentación:
- El promotor ha comprado la parcela 58, colindante con la 57, con una superficie de 13.796 m<sup>2</sup>, alcanzando entre las dos una superficie de 24.183 m<sup>2</sup>, con lo cual se cumple con la superficie de parcela mínima exigida de 15.000 m<sup>2</sup>, en al art.63.Ab de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística.
  - Existe informe favorable del Servicio de Medio Natural de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 2 de octubre de 2003, de la construcción y utilización de la balsa, siempre y cuando se realice en las condiciones indicadas tanto en el proyecto de construcción como en el informe técnico presentado sobre las medidas correctoras.
  - Existe informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad de sesión celebrada el día 28 de enero de 2004, donde consta:

“10.1 - En relación con la consulta Previa, formulada por el Ayuntamiento que, para el emplazamiento de una Balsa de Evaporación de Aguas de Lavado de Aceituna,



promueve la Cooperativa Olivarera “San Isidro”, de Torrenueva, vista la documentación aportada se acuerda Informe Favorable para el emplazamiento propuesto.

Este informe no anula, suple o sustituye al preceptivo que ha de emitir esta Comisión consecuencia de la solicitud de la correspondiente Licencia Municipal de Apertura.”

#### **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. Obtener el Informe Favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la Actividad.
2. 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.
3. 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.)
4. Fijar la parte proporcional de los terrenos que deban ser objeto de reforestación. (Artº. 64,1,2º) Ley 2/98 O.T.A.U.)
5. 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).
6. 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.)
7. 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.
8. 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.



**2.8. – MORAL DE CALATRAVA - Expediente 110/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de BODEGA, promovido por D<sup>a</sup> ARACELIL NIETO COLL, 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 35, parcela 135, 144, 145, 146 y 148.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 108.080 m<sup>2</sup>
- **Superficie ocupada:** 965 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Diego Rodríguez Rodríguez. Ingeniero Agrónomo.

**ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 10 de Noviembre de 2003.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 6 de Noviembre de 2.003.
3. 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 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).
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.



**2.9. – VISO DEL MARQUES - Expediente 86/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D. ANGEL ANDRES SOGUERO MUÑOZ, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y la modificación de la misma.**

Se trata de un expediente al que se le otorgó Calificación Urbanística en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 30-10-2003, en el polígono 118, parcela 39.

Una vez remitido el acuerdo se detectó un error material en la ubicación de la nave, siendo la correcta el polígono 119, parcela 38, no afectando al resto de características

El Ayuntamiento ha sometido de nuevo el expediente a exposición pública, corregido el error indicado anteriormente, no habiendo existido alegaciones.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda dar por válida la Calificación Urbanística otorgada en sesión de 30-10-2003, rectificando el número de polígono y parcela reflejados en dicha Calificación, quedando constancia de que la situación correcta es la siguiente: polígono 119, parcela 38.

**2.10. – ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 1/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA USO AGRÍCOLA, promovido por D. GORDIANO FERNÁNDEZ SERRANO, 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 187, parcela 32.
- **Suelo:** No urbanizable. Labor de regadío
- **Superficie de la parcela:** 35.551 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 510 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Antonio Valera Moya. Ingeniero Técnico Industrial.

**ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 15 de Noviembre de 2.002.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 30 de Diciembre 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 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento 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. Comprobar la Inscripción Registral de la Afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les 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.
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.)
4. Advertir que la caducidad de la Licencia Municipal supondrá la de Calificación Urbanística otorgada (Art. 66,4. Ley 2/98 O.T.A.U.)
5. 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.

Deberán además atenderse 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.

**2.11. – ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 3/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA ALMACÉN DE APEROS AGRÍCOLAS, promovido por Dª Mª VICENTA RUIZ FERNÁNDEZ, 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 186, parcela 139.
- **Suelo:** No urbanizable. Labor de regadío
- **Superficie de la parcela:** 12.500 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 330 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Antonio Valera Moya. Ingeniero Técnico Industrial.

## **ANTECEDENTES:**



1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 10 de octubre de 2002.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 5 de enero de 2004, 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 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento 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. Comprobar la Inscripción Registral de la Afectación real de la finca vinculada a las obras a las que se les 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.
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.)
4. Advertir que la caducidad de la Licencia Municipal supondrá la de Calificación Urbanística otorgada (Art. 66,4. Ley 2/98 O.T.A.U.)
5. 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.

Deberán además atenderse 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.

**2.12. – VISO DEL MARQUÉS - Expediente 4/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de PORCHE PARA ALMACENAMIENTO DE PAJA, promovido por D. SACRAMENTO DEL AMO GONZÁLEZ, 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 109, parcelas 18 y 19.



- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 14.807 m<sup>2</sup>  
**Superficie a construir:** 1.000 m<sup>2</sup>  
**Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Ignacio Fernández Punzón. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Porche de 50 x 20 m, destinado a almacén de paja para alimentación de la explotación ovina de 1.300 cabezas en régimen semi-extensivo.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 5 de Noviembre de 2003.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 13 de Enero de 2004, 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 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. 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 será como mínimo la superficie ocupada por la edificación proyectada.
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.

**2.13. – TORRE DE JUAN ABAD - Expediente 6/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D. JOSÉ LUIS MARTÍNEZ JARAMILLO, 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 49, parcela 199.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 10.329 m<sup>2</sup>  
**Superficie a construir:** 400 m<sup>2</sup>



**Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Joaquín López Avilés y Antonio Lamamié de Clairac Arias. Ingeniero Técnico Agrícola.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 9 de Diciembre de 2.003.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 9 de Febrero de 2.004 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 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. Autorización favorable de la construcción proyectada por la Diputación Provincial, administración titular de la carretera CR-6142, afectada por la edificación.
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), que será como mínimo la superficie ocupada por la edificación proyectada.
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.

**2.14. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 8/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D. JOSÉ-LUIS MARTÍN-SERRANO SÁNCHEZ, 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 78, parcela 16 (a, b, c)
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de Ordenación 9.6. Interfluvio.
- **Superficie de la parcela:** 49.831 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 66 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.



- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Mario Germanetto Mercado. Arquitecto.

#### **ANTECEDENTES:**

5. El promotor solicitó licencia de obras con fecha 28 de Noviembre de 2.003.
6. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 15 de Diciembre de 2.003.
7. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Consejería de Obras Públicas para la obtención de la Calificación Urbanística con fecha 12 de Febrero de 2.004.
8. 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 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.

**2.15. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 9/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRÍCOLA Y CASETA PARA BOMBA, promovido por D. JOSÉ-LUIS MARTÍN-SERRANO SÁNCHEZ, 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 19, parcela 1 (a, b, c)
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de Ordenación 9.6. Interfluvio.
- **Superficie de la parcela:** 27.211 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 66 m<sup>2</sup> para nave y 25 m<sup>2</sup> para caseta de bomba.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Mario Germanetto Mercado. Arquitecto.



## **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó licencia de obras con fecha 28 de Noviembre de 2.003.
2. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 15 de Diciembre de 2.003.
3. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Consejería de Obras Públicas para la obtención de la Calificación Urbanística con fecha 12 de Febrero de 2.004.
4. 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 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.

**2.16. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 10/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D. PABLO MUÑOZ NÚÑEZ, 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, parcela 47.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de Ordenación 9.8. Regadíos pedregosos.
- **Superficie de la parcela:** 176.099 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 115,27 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Juan Jesús Lozano Gutiérrez. Ingeniero Técnico Industrial.



## **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó licencia de obras con fecha 20 de Noviembre de 2.003.
2. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 15 de Diciembre de 2.003.
3. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Consejería de Obras Públicas para la obtención de la Calificación Urbanística con fecha 12 de Febrero de 2.004.
4. 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 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.

**2.17. – RETUERTA DEL BULLAQUE - Expediente 14/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA, promovido por D. RUBÉN GARCÍA FERNÁNDEZ, 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 215.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 35.324 m<sup>2</sup>  
**Superficie a construir:** 1.385,65 m<sup>2</sup>  
**Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de ejecución. Ángel V. Puertas Rodríguez. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Nave formada por 3 módulos adosados, los módulos o zonas laterales se dedicarán al acopio y almacenamiento de aperos agrícolas y la parte central al acopio y almacenamiento de materias primas agrícolas.



La finalidad de la explotación es agrícola, cereales de secano.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 18 de Octubre de 2003.
2. El pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 29 de Enero de 2.004 acuerda:
  - 1º Informar favorablemente la petición de obras para la construcción solicitada.
  - 2º Remitir el expediente tramitado a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística previa.
3. 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 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 será como mínimo la superficie ocupada por la edificación proyectada.
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.

**2.18. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 16/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA USO AGRÍCOLA, promovido por D. ALFONSO APIO PATÓN, 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 182, parcela 60.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 51.356 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 70 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.



- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de ejecución. Lourdes Apio Villena. Ingeniero Técnico Forestal.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 2 de Enero de 2.004.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 24 de Febrero de 2.004 para la obtención de la Calificación Urbanística.
3. Existe Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 13 de Febrero de 2.004, donde consta que “habiendo finalizado el plazo de veinte días desde su sometimiento a información pública, resulta que comparece como interesado en el expediente del COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AGRONOMOS DE CENTRO, solicitando se le confiera trámite de audiencia para formular alegaciones, todo ello a fin del otorgamiento de calificación urbanística para actos promovidos por particulares, según el artículo 64.2 de la Ley 2/98, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.”

#### **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.

**2.19. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 18/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D. MODESTO JIMÉNEZ CONTRERAS, 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 196, parcelas 33 y 85.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.



- **Superficie de la parcela:** 53.822 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 375 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José M<sup>a</sup> Manchen Alumbraros. Ingeniero Agrónomo.

#### **ANTECEDENTES:**

1. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 14 de Enero de 2.004.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 2 de Marzo de 2.004.
3. 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 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.

**2.20. – MORAL DE CALATRAVA - Expediente 111/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la legalización de COCINA CAMPERA, promovido por HERMANDAD DE ROMEROS DE SAN BLAS, 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 36, parcela 5, 8, 9, 15 y 16.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 32.356 m<sup>2</sup>
- **Superficie a construir:** 166,48 m<sup>2</sup>
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Expediente de legalización. Teresa Huertas Simonet. Arquitecto.



#### **ANTECEDENTES:**

1. El promotor solicitó Licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 1 de Marzo de 2.002.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 7 de Noviembre de 2.003, 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 NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que la cocina campera que se pretende legalizar, no cumple con la distancia mínima a linderos de 25 m que se establece en el Apartado 17.2. Nivel general de prohibición, del Título VI. Normas específicas en suelo no urbanizable, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

#### **3 - VARIOS**

**3.1. - DAIMIEL – Convenios Urbanísticos que le afectan a la UA “Carretera de Ciudad Real” y a UA “Madara”, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.**

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

El Ayuntamiento remite acuerdos Plenarios de sesiones 7 de Enero y 1 de Marzo de 2.004, así como los Convenios Urbanísticos de referencia, de los que desconocemos la tramitación administrativa correspondiente, a los efectos de conocimiento y efectos oportunos de la Comisión Provincial de Urbanismo. Los Convenios remitidos están suscritos entre el Ayuntamiento y los propietarios, o su representante, de los terrenos afectados por cada Convenio en particular.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DARSE POR ENTERADA de los Convenios Urbanísticos remitidos, sin que ello suponga que los futuros Programas de Actuación Urbanizadora prosperen en la forma y términos recogidos en dichos Convenios.

**3.2. - MIGUELTURRA – Escrito del Ayuntamiento trasladando acuerdo del Pleno de sesión ordinaria de 19 de Febrero de 2.004 relativo, entre otros, a la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior ubicado en la c/ Enrique Tierno Galván c/v a c/ Grecia y c/ Portugal, remitido a los efectos de conocimiento de la Comisión.**

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

El Ayuntamiento remite el acuerdo Plenario de sesión Ordinaria de 19 de Febrero de 2.004 referente a la Aprobación Definitiva del Plan Especial de Reforma Interior ubicado



entre las calles Enrique Tierno Galván, Grecia y Portugal, tramitado por él en aplicación de las atribuciones conferidas por la legislación Urbanística correspondiente y bajo su directa responsabilidad en cuanto a la correcta tramitación administrativa y contenido técnico.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DARSE POR ENTERADA de la Aprobación Definitiva recaída sobre el P.E.R.I. de referencia, así como solicitar del Ayuntamiento un ejemplar de dicho Documento Técnico Urbanístico, convenientemente Diligenciado, al objeto de su Inventario y Depósito correspondiente en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

**3.3. - MIGUEL TURRA – Escrito del Ayuntamiento trasladando acuerdo de la Junta de Gobierno de 20 de Enero de 2.004 relativo, entre otros, a la Aprobación del Proyecto de Urbanización de la UA-5, remitido a los efectos de conocimiento de la Comisión.**

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

El Ayuntamiento remite el acuerdo de la Junta de Gobierno de sesión de 20 de Enero de 2.004 referente a la Aprobación del Proyecto de Urbanización de la UA-5, tramitado por él en aplicación de las atribuciones conferidas por la legislación Urbanística correspondiente y bajo su directa responsabilidad en cuanto a la correcta tramitación administrativa y contenido técnico.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DARSE POR ENTERADA de la Aprobación recaída sobre el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación de referencia, así como solicitar del Ayuntamiento un ejemplar del Programa de Actuación Urbanizadora de dicha Unidad de Actuación al objeto de Inscribirlo en el Registro correspondiente, que al efecto existe en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

**3.4. - PUERTOLLANO – Escrito de La Consejería de Obras Públicas trasladando acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Puertollano de sesión 25 de Septiembre de 2.003 relativo, entre otros, a la Aprobación Definitiva de la Modificación de los Artículos 5.2.3 y 5.3 de la “Ordenanza de la Edificación” del Plan Parcial del Sector II, remitido a los efectos de conocimiento de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la J.C.C.M.**

#### **ANTECEDENTES:**

La Consejería de Obras Públicas remite el acuerdo Plenario de referencia relativo, entre otros, a la Aprobación Definitiva de la Modificación de los Artículos 5.2.3 y 5.3 de la “Ordenanza de la Edificación” del Plan Parcial del Sector II, tramitado por él en aplicación de las atribuciones conferidas por la legislación Urbanística correspondiente y bajo su directa responsabilidad en cuanto a la correcta tramitación administrativa y contenido técnico.



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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DARSE POR ENTERADA de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia, así como solicitar del Ayuntamiento un ejemplar (Técnico) de dicha Modificación al objeto de su Inventario y Depósito correspondiente en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas.

**3.5. – VALDEPEÑAS – Escrito del Ayuntamiento solicitando de la Comisión la supresión de un párrafo determinado del acuerdo de la C.P.U. de sesión 30 de Octubre de 2.003 por el que se Informó Favorablemente el P.A.U. del Sector Urbanizable Industrial 1.2 – 1.4 del que el Ayuntamiento solicitó Informe Previo y Vinculante.**

### **ANTECEDENTES DE HECHO.**

A/ El expediente del que el Ayuntamiento de Valdepeñas solicita eliminar el párrafo al que se hace alusión es el siguiente:

**1.19. - VALDEPEÑAS – Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial 1.2 – 1.4, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.**

**Autor Documento Urbanístico:** Gloria Ciudad Río-Pérez. Arquitecta.

### **ANTECEDENTES DE HECHO. INFORME INICIAL DE LA PONENCIA TÉCNICA:**

El Programa de Actuación Urbanizadora de referencia plantea fundamentalmente redefinir la unidad de actuación original y cambiar el trazado de un vial inicialmente definido y que sirve de separación entre los Subsectores 1.2 y 1.4, así como para excluir unos terrenos paralelos a la N-IV, y que previsiblemente son del Ministerio de Fomento.

El Programa se desarrollará mediante Gestión Indirecta por el Agente Urbanizador “Cosecheros Abastecedores S.A.”

El nuevo polígono, tras la modificación de sus límites pasaría de 158.346,93 m<sup>2</sup> a 153.375,22 m<sup>2</sup>, y presenta frentes hacia las Carreteras N-IV y CM-422, así como el Subsector 1.5. Igualmente, aunque no presenta un límite físico directo, los Subsectores 1.2 y 1.4 son tangentes por uno de sus vértices con la línea de Ferrocarril Madrid-Sevilla.

Aunque no se documenta, se aprecia que sobre el Sector objeto de Programa de Actuación Urbanizadora discurre un arroyo que no figura en los Planos de Ordenación pero sí en los Planos Catastrales consultados de forma externa desde el Servicio de Urbanismo.

Se comprueba que se respetan las Reservas de Suelo que exige la L.O.T.A.U. para Sectores Urbanizables Industriales al igual que el resto de parámetros urbanísticos que contienen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdepeñas para el Sector que desarrolla el P.A.U. No obstante se considera que la estructura urbanística que contiene el



Plan Parcial del Programa podiera verse alterada y modificada por la Documentación Sectorial Complementaria que le afecta directamente al P.A.U. dada la ubicación física y límites del Sector Urbanizable Industrial que se desarrolla.

Se resalta que únicamente se aporta Informe de RENFE, así como a que éste, en líneas generales, hace alusión tanto a cuestiones relacionadas con el Proyecto de Urbanización como a otras relacionadas con Pasos a Nivel y a Viales y zonas de Afección de las que ya de antemano y con antelación se le advierte al Ayuntamiento desde esta Comisión Provincial de Urbanismo su obligado cumplimiento, respeto y observación en su caso.

Los Informes Sectoriales que le afectan al expediente, y que no se presentan junto con la Documentación Administrativa del P.A.U., aunque si consta que han sido solicitados por el Ayuntamiento, con los del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha, en cuanto a la afección que representa el Sector del S 1.2 – S 1.4 hacia la N-IV, así como el del Servicio de Carreteras de la J.C.C.M. respecto de la misma afección hacia la CM-412.

Se recomienda que los Informes de las Carreteras a que se hace referencia en el párrafo anterior hagan alusión a la posible inclusión dentro del Sector que se desarrolla de posibles Suelos correspondientes procedentes de expropiaciones o compras para ejecutar dichos viales.

Además se deberá aportar Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto del Arroyo que parcialmente discurre por el Sector a desarrollar.

#### Observaciones a la tramitación administrativa del P.A.U.

1º Durante la tramitación administrativa del Programa de referencia y en fecha 29 de Abril de 2.003 se presentaron una serie de Alegaciones, remitidas por el Ayuntamiento entre la Documentación Administrativa del P.A.U., interpuestas por D. Estanislao Roldán Bornez (Agente Distribuidor de REPSOL BUTANO), titular de un Almacén de Distribución de Gases Licuados del Petróleo de Primera Categoría, Almacén situado en el Sector 1.2 de las N.N.S.S. El citado Almacén al día de hoy está en funcionamiento.

De las Alegaciones presentadas por D. Estanislao Roldán se destacan fundamentalmente de forma simplificada y entre otras las siguientes cuestiones:

- Reducción de la fachada actual de su parcela, pasando 105 m a 40 m, así como de la superficie inicial y final de dicha parcela, provocado todo ello por el cambio de trazado inicial de la calle de nueva apertura que contemplan las N.N.S.S.
- Al variarse el trazado inicial de la calle de nueva apertura contemplada en las N.N.S.S. se reducen las distancias de seguridad del Almacén de Butano, por lo que el cambio de trazado inicial de la calle de nueva apertura implicaría el no cumplimiento del “Reglamento sobre instalaciones y distribución de gases licuados del petróleo envasados”, dadas las distancias a las que quedaría el Almacén de Butano respecto del nuevo trazado.



2º En fecha 4 de Septiembre de 2.003 D. Manuel Galán (en representación de D. Estanislao Roldán Bornez) presenta la respuesta a la consulta técnica sobre “Distancia de Seguridad” que emite el Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo de Ciudad Real.

Del escrito que emite Industria, relativo fundamentalmente a la distancia que hay que guardar desde el Centro de Almacenamiento de 1ª categoría hasta 37.500 Kg., respecto de las vías públicas, se destaca lo siguiente:

- Prohibición del establecimiento en el interior de las Zonas Urbanas de Centros de Almacenamiento de 1ª y 2ª Categoría y los de capacidad superior a 37.500 Kg.
- La Distancia de Seguridad Exterior de un Centro de Almacenamiento de 1ª Categoría respecto de las Vías Públicas (calles) será de 20 m, modificable en función de una serie de circunstancias.

Se desconoce si el Informe que emite Industria fue en base y consideración a las circunstancias físicas del nuevo trazado viario concreto que plantea el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia.

### **PROPUESTA DE ACUERDO DE LA PONENCIA TÉCNICA A LA C.P.U. DE SESIÓN 30 DE OCTUBRE DE 2.003:**

Se le propone a la Comisión Provincial de Urbanismo que acuerde DEJAR PENDIENTE de Informe el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerarlo incompleto, toda vez que la Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante que directamente le afecta y que no se presenta puede alterar la ordenación estructural y urbanística que ahora plantea el Plan Parcial del referido P.A.U.

Cuando el Ayuntamiento recabe los Informes Sectoriales a que se hace mención en el informe de la Ponencia Técnica deberá remitirlos a esta Delegación Provincial de Obras Públicas, así como enviar corregido el Plan Parcial y toda la Documentación Técnica y Gráfica que proceda, provocado todo ello por los cambios que en su caso provoquen los Informes Sectoriales Vinculantes no presentados ahora. Con el acuerdo alcanzado se le devolverá al Ayuntamiento un ejemplar del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora por no resultar necesario, puesto que el Ayuntamiento remitió en principio dos ejemplares.

Respecto de la Alegación presentada ante el Ayuntamiento de Valdepeñas por D. Estanislao Roldán Bornez, se le propone a la Comisión que no delibere sobre la misma puesto que dicha Alegación fue presentada ante el Ayuntamiento durante su tramitación; así como por considerar que el Informe que solicita el Ayuntamiento de esta Comisión y según establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M. lo es sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de carácter urbanístico.

No obstante lo anterior, se le anticipa y advierte al Ayuntamiento de Valdepeñas que no deberá Aprobar ni Adjudicar el presente Programa de Actuación Urbanizadora hasta que queden garantizadas en la correspondiente Proposición Jurídico-Económica y Convenio



Urbanístico de dicho Programa el desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y todos los propietarios justificando, en su caso y entre otros, la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de éstos y los acuerdos alcanzados; así como todo el resto de cuestiones que implican en principio la imposibilidad de funcionamiento futuro (cuando se urbanice el Sector 1.2 – 1.4) del Centro de Almacenamiento ubicado parcialmente en dicho Sector y que con la urbanización de éste previsiblemente pueda desaparecer de su ubicación actual, al quedar integrado totalmente en el interior de una Zona Urbana; por lo que para que quede garantizado de antemano la viabilidad o no de dicho Almacén de Butano existente en el Sector 1.2 se estima que se deberá recabar nuevo Informe de Industria sobre el particular del asunto para lo que expresamente se le deberá aportar al Servicio de Industria y Energía de la Delegación Provincial de Industria y Trabajo en Ciudad Real documentación gráfica en la que se refleje exactamente la situación actual del Almacén respecto del nuevo viario, debiendo aclarar el Informe que se recabe, si con la urbanización del Sector 1.2-1.4 quedaría prohibido el establecimiento y funcionamiento del Almacén de Butano por la consideración de Zona Urbana que establece la Orden de 30 de Enero de 1.970, por la que se aprueba el Reglamento sobre Instalación y Funcionamiento de los Centros de Almacenamiento y Distribución de Gases Licuados del Petróleo envasados.

Dada la trascendencia futura del Informe de Industria al que se hace referencia, por las consecuencias que previsiblemente conlleva, se estima que éste lo deberá solicitar el Ayuntamiento de Valdepeñas, caso que aún no lo haya solicitado.

#### **NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA:**

El Ayuntamiento remite en fechas 30 de Septiembre y 15 de Octubre de 2.003 nueva Documentación relacionada, entre otros, con los Informes Sectoriales no recibidos ni remitidos en su momento de los que se destaca el Informe Favorable que emitió el Servicio de Carreteras Autonómicas de la Delegación de Obras Públicas en fecha 5 de Junio de 2.003, así como el Informe de fecha 7 de Mayo de 2.003 que emitió la Unidad de Carreteras en Ciudad Real del Ministerio de Fomento respecto de determinada documentación gráfica relacionada con las Zonas y líneas de limitación de propiedad y de edificación.

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

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

1º Se adecua a las determinaciones de carácter estructural que establecen tanto la Ley 1/2003 de Modificación de la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., así como a las contenidas en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Valdepeñas, presentándose finalmente la Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante que le afecta al expediente.

2º El Documento Técnico del Plan Parcial se presenta completo, y su contenido se ajusta 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 Ayuntamiento solicita el presente Informe Técnico en el punto de la tramitación administrativa del Plan Parcial que establece la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U.



El presente Informe es sin perjuicio de la compatibilidad reglamentaria del uso Industrial que contempla el P.A.U. con el almacén de G.L.P. existente.

**B/** En concreto, el párrafo del que se solicita la supresión, según el Ayuntamiento en orden a evitar indeseados efectos de inseguridad jurídica en base a una serie de razones que se argumentan, es el siguiente:

“El presente Informe es sin perjuicio de la compatibilidad reglamentaria del uso industrial que contempla el P.A.U. con el almacén de G.L.P. existente”.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo, en base a todos los antecedentes urbanísticos considerados por ésta Comisión cuando el P.A.U. del Sector 1.2-1.4 fue Informado Favorablemente con carácter Previo y Vinculante por la C.P.U. en su sesión de 30-10-2003, acuerda no eliminar del acuerdo emitido entonces respecto del particular del citado P.A.U. el párrafo que ahora nos indica el Ayuntamiento de Valdepeñas, por lo que se les reitera y ratifica en los mismos términos acordados entonces.

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

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

Vº Bº  
EL PRESIDENTE,