

En Ciudad Real, siendo las 10 horas treinta minutos del día veintidós de Julio de dos mil cuatro, se reúne la Comisión Provincial de Urbanismo, en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo, 6ª planta, edificio administrativo de Servicios Múltiples.

PRESIDENTE.- Ilmo. Sr. D. Santiago García Aranda, Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

VOCALES.- Ilmo. Sr. D. Lorenzo Selas Céspedes, Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo.

D. José Diego Caballero Klink, en representación de la Delegación de Industria y Tecnología.

D. Felix Gómez Balbuena, en representación de la Delegación de Medio Ambiente.

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

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

PONENTE.- D. Antonio Mateo Sánchez, Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo.

SECRETARIO.- D. Luis Mozo Gallego, Secretario de la Delegación de Vivienda y Urbanismo.

EXCUSAN.- Telefónicamente: D. Gabriel Miguel Mayor y D. Cándido Barba

Por escrito: Servicios Jurídicos.

ORDEN DEL DÍA:

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

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

1 - PLANEAMIENTO:

1.1. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana que afecta a la adaptación de la parcela nº 62 del Polígono Alces, 1ª Fase, para la ubicación de un edificio de Emergencia, que remite el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Samuel Palomares Pérez. Arquitecto.

TRÁMITE:

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

El objetivo de la Modificación Puntual de referencia es reestructurar la parcela nº 62 del Polígono Alces 1ª Fase, para la ubicación sobre ella de un edificio de Emergencia.

La innovación del Plan General de Ordenación Urbana, está provocada por la necesidad de cambiar el actual edificio de Bomberos, al resultar éste insuficiente y mal ubicado; por lo que reestructurando la parcela se consigue una ordenación más armónica y funcional, dando fachada a la Avenida principal del Polígono, teniendo así el Servicio de Bomberos una mejor vía de salida.

La Modificación Puntual no supone en ningún caso ni el cambio en la Calificación actual (Equipamiento Múltiple) ni el de la superficie original de la Parcela nº 62, ni la disminución del Espacio Libre (Viario y Aparcamiento públicos en superficie) del que únicamente se altera su configuración, puesto que continuará teniendo 3.149 m² al igual que la parcela nº 62 cuya superficie continuará manteniéndose en 5.093,04 m².

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar, entre otros, que la nueva ordenación justifica expresa y concretamente las mejoras para el bienestar de la población, fundándose en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística que

establece la LOTAU.

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

1.2. – ALDEA DEL REY – Modificación Puntual del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que le afecta al Uso Dotacional para Equipamiento Social Privado y Público, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Luis Franco León. Arquitecto

TRÁMITE:

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

La Modificación Puntual de referencia plantea regular, entre otros, el Uso Dotacional para el Equipamiento Social Privado o Público, y concretamente afecta a las “Ordenanzas Reguladoras de la Edificación” contenidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente desde el año 1.990 en la localidad de Aldea del Rey.

El control del Uso Dotacional implicará además la no consideración de “fuera de ordenación” de determinados edificios públicos edificados y en funcionamiento al día de hoy en la localidad, así como la posibilidad de llevar a cabo una Residencia de la Tercera Edad de carácter Privado.

Observaciones al Documento Técnico

La Modificación Puntual tramitada por el Ayuntamiento de Aldea del Rey, siguiendo la filosofía del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano al que altera, tiene carácter general, por lo que al igual que actualmente no se ciñe a ubicaciones físicas concretas dentro de la localidad.

Dada la generalidad en la aplicación de la Ordenanza generada para edificios de Uso Dotacional con destino Equipamiento Social, así como el resto de los usos, que no siendo Residenciales contempla el Capítulo IX relativo a la “Ordenanza de Edificios y Locales Públicos” del P.D.S.U., se estima a modo de recomendación que, al menos y en base a lo que contemplan la mayoría de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de esta Provincia en los que existe generalidad e inconcreción física de la implantación de usos diferentes al Residencial, que se podría añadir en el Documento técnico un apartado más a continuación del punto 4.- Consideración Final, en el que al menos se indique expresamente que: “Al no identificarse físicamente el territorio de la ciudad al que le afectará la presente Modificación Puntual, y en orden a controlar la implantación de los Usos permitidos antes y después de esta Modificación Puntual, el Ayuntamiento evaluará la procedencia o no de las ubicaciones de tales usos no únicamente en base a consideraciones de cumplimiento de Parámetros Urbanísticos, sino además de estimar la utilidad pública y el interés general en cuanto a la ubicación física del uso a autorizar mediante la concesión de la correspondiente Licencia, amparada siempre en el cumplimiento de la Legislación Sectorial correspondiente dada la naturaleza de la actividad y del uso a desarrollar”.

Lo indicado anteriormente, al menos serviría para que el Ayuntamiento acote los Usos (no Residenciales) que contempla el P.D.S.U. ahora Modificado, no resultando suficiente el cumplimiento de los Parámetros Urbanísticos de la Ordenanza correspondiente, lo que implica que el Ayuntamiento reflexione respecto de la conveniencia de la ubicación física que se plantee en cada caso, repercutiendo en definitiva e indirectamente en la Ordenación General de la ciudad y la de los Usos a desarrollar en ésta.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que con su formulación por parte del Ayuntamiento quedan justificados, en la parte concreta que le afectan dada la finalidad de la Modificación Puntual, los criterios y los fines de la Actuación y de la Actividad Pública Territorial y Urbanística que respectivamente establece la LOTAU, fundamentalmente en lo relativo a la regulación de los Usos y aprovechamiento o utilización del Suelo (Urbano en éste caso).

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

1.3. - ALMADEN – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa a mejorar las condiciones edificatorias aplicables a los solares de la localidad, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Ángel María Pardo Prieto. Arquitecto.

El presente expediente fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión 9 de Junio de

2.004.

TRÁMITE:

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

ANTECEDENTES DE HECHO CONSIDERADOS EN C.P.U. DE 9 DE JUNIO DE 2.004:

La Modificación Puntual remitida afecta a los siguientes Artículos:

- Artículo 12, 3.1.4., Condiciones de Higiene.
- Artículo 15, 3.1.7., Alturas.
- Artículo 16, 3.1.8., Voladizos.
- Artículo 17, 3.1.9., Solar Mínimo.
- Artículo 23, 3.1.15., Fondo Máximo Edificable.
- Artículo 24, 3.1.16., Patios.
- Artículo 37, 3.3.4., Condiciones de Altura.
- Artículo 38, 3.3.5., Distancias Mínimas.

El Documento Urbanístico recoge la Redacción Actual de los Artículos citados anteriormente así como la Redacción Modificado de los mismos.

Igualmente, y sin ningún tipo de explicación previa, el Documento Técnico recoge los siguientes Anexos:

Anexo I Relación, Actual y Modificada, de Alturas Máximas de Edificación por calles.

Anexo II Cuadro, Actual y Modificado, de Condiciones de Edificación. Cuadro General 3.1.15.

Observaciones al Documento Técnico:

Aunque aparentemente y en principio las Modificaciones Puntuales que recoge el expediente no suponen incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos sobre el Suelo al que afectan, se comprueba que se incluyen en el nuevo Anexo I calles que no existían, al menos Documentalmente. Igualmente, comparando el nuevo Anexo II, que lo conformará un único

Cuadro General 3.1.15, se comprueba que el fondo máximo edificable de 30 m a partir de la 1ª planta se extenderá a todos los casos que contempla el cuadro General Actual; por lo que en cualquier caso resulta básico y fundamental determinar los incrementos de Aprovechamiento Urbanístico Residencial que supone eliminar el Cuadro General 3.1.15 Actual estableciendo en consonancia con el Artículo 23 Modificado, el nuevo Fondo Máximo Edificable exigible.

Se advierte que tampoco se cita ni se compara la Edificabilidad Bruta Residencial que supone la Modificación del Cuadro General 3.1.15 frente a la que limita para el mismo uso la L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U. DE 9 DE JUNIO DE 2.004:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia hasta que se complete el expediente en el sentido de las Observaciones al Documento Técnico recogidas en el Informe de la Ponencia Técnica de la C.P.U., advirtiéndole al Ayuntamiento que modificaciones puntuales con incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos tan significativos como el que implica adoptar un único fondo máximo edificable, en cualquier caso mayoritariamente superior al existente, suelen ser abordadas, desde la Revisión y nueva Redacción del Planeamiento Urbanístico Municipal.

Con el presente acuerdo se le devolverá al Ayuntamiento de Almadén uno de los dos ejemplares del Documento Técnico remitidos por éste, puesto que dicho Documento deberá ser objeto de correcciones y subsanaciones.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

El Ayuntamiento remite en fecha 9 de Julio de 2.004 escrito y nueva Documentación Técnica de la que se deduce que a la vista del acuerdo de la C.P.U. de sesión 9 de Junio de 2.004, el Ayuntamiento de Almadén toma la decisión de:

- Suprimir del Documento Técnico el Anexo II, “CUADRO DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, CUADRO GENERAL 3.1.15” por comprender que su redacción requiere de mayores matizaciones y debe quedar sujeta a un estudio más amplio y riguroso que incluya la diversidad de situaciones existentes, así como un análisis comparativo de edificabilidades actuales y futuras.
- Aclarar respecto del Anexo I, “RELACIONES DE ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN POR CALLES”, que no se introducen nuevas calles ni se modifican alturas sobre las permitidas actualmente por las N.N.S.S.

El Anexo I incluido obedece únicamente a una actualización del callejero, con los nombres actuales de los viales, algunos de los cuales se han desdoblado, cambiado de nombre o consolidado por tramos. La nueva relación introducida está totalmente actualizada y corregida.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que la parte del expediente urbanístico de la que no ha desistido el Ayuntamiento, es decir la relativa a la nueva Redacción de los Artículos 12,3.1.4; 15,3.1.7; 16,3.1.8; 17,3.1.9; 23,3.1.15; 24,3.1.16; 37,3.3.4; 38,3.3.5; así como la que afecta a la actualización de Alturas Máximas de Edificación por Calles (Anexo I), no implican ni suponen incrementos de Aprovechamientos Urbanísticos sobre los permitidos actualmente por las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, no necesitando por lo tanto, en el ámbito de aplicación de la L.O.T.A.U., contraprestaciones de ningún tipo, puesto que las partes Aprobadas Definitivamente únicamente tratan de regular los requisitos formales de las edificaciones y no el Aprovechamiento que se pueda obtener de éstas, así como actualizar el callejero de la localidad y las alturas permitidas sin ningún tipo de cambio, no suponiendo dicha actualización ni detrimento ni incremento de las alturas actualmente permitidas.

El acuerdo adoptado implica la aceptación y toma de conocimiento por parte de la C.P.U. de la parte suprimida del Documento Técnico (Anexo II) de la que ha desistido abordar temporalmente el Ayuntamiento, en base a los argumentos indicados por éste en su escrito de fecha 9 de Julio de 2.004.

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

1.4. – ALMURADIEL - Innovación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a la Zona SU-9ª y a la Reubicación de un Espacio Libre de uso y dominio Publico, que remite la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial solicitando Informe de la C.P.U.

Autores Documento Urbanístico: María Hurtado de Mendoza Wahrolen y Cesar Jiménez de Tejada Benavides. Arquitectos.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Del examen del expediente de referencia hay que distinguir:

A.- Las cuestiones urbanísticas de las que la D.G.U.O.T. solicita Informe, antes de que al Comisión Regional de Urbanismo emita el Informe Previo Favorable que establece la LOTAU, dada la naturaleza parcial de la Innovación nº 2.

B.- Las cuestiones urbanísticas que, aprovechando el Informe que solicita la D.G.U.O.T., tendrá que informar la C.P.U, al objeto de que finalmente el expediente de Innovación de referencia sea Aprobado Definitivamente por ésta.

Atendiendo a cada una de las partes de que se compone el expediente, y subdividido el

Informe, éste se deberá atender a:

A) Respecto del Informe que solicita la D.G.U.O.T., al comportar parte del expediente una diferente calificación o suelo urbanístico de las Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos, se Informa que:

Esta parte de la Modificación está provocada por la ejecución de 39 Viviendas de Promoción Pública, a ejecutar por la Consejería de Vivienda y Urbanismo.

El solar sobre el que se edificarán las 39 V.P.P. cuenta con 6.875 m² planteando la Modificación de las N.N.S.S la apertura de dos nuevos viales perpendiculares a la calle "Camilo Alonso Vega" lo que implica la desaparición de una banda longitudinal de suelo que aparece reflejada en las N.N.S.S de Planeamiento como Espacio Libre Público.

La banda de Espacio Libre Público discurre también de forma perpendicular a la mencionada calle Camilo Alonso Vega, así como de forma tangente y paralela a un Callejón de Nueva Apertura, ascendiendo tanto en su estado actual como en el reflejado en Normas a un total de 436 m²

La innovación nº 2, en esta parte del expediente, plantea fundamentalmente y en cuanto al Informe que en aplicación de la LOTAU hay que emitir para la D.G.U.O.T., concentrar los 436 m² de Espacio Libre en lo que sería la parcela que aparece denominada en el Documento Técnico como "EP", de forma que según se justifica gráficamente, permite inscribir en su interior una circunferencia de 12 m de diámetro como mínimo.

El Documento Urbanístico aprovecha para recoger de forma comparada un Estudio de Aprovechamiento Urbanístico Residencial, del que se deduce que sin Reubicar el Espacio Libre Público se podrían obtener un total de 4.550 m² de Suelo Residencial Neto lo que posibilitaría poder edificar 40 Viviendas de Promoción Pública, así como que con la Reubicación del Espacio Libre se obtendrían 5.026,69 m² del mencionado Suelo Neto, capaz de edificar las 39 Viviendas, producto de aumentar la parcela mínima.

B) La reordenación viaria y de Espacio Libres Públicos contemplada en el punto anterior va acompañada además del cambio de Normativa Particular de la Zona SU-9^a para el solar afectado por la Innovación, de la que se significa como más relevante el hecho de que la Edificabilidad será la resultante del resto de parámetros, así como que ésta se limita a 6.604 m² construidos, lo que implica limitarla a 1 m²/m².

Observaciones al Documento Técnico referente al cambio de Normativa de la Zona SU-9^a

- Se deberá especificar que la Edificabilidad Máxima de 1 m²/m²s será Residencial, así como que ésta será Bruta, descartando cualquier posibilidad de que sea Neta, subsanando la terminología empleada en el Cuadro Comparativo que figura en el Documento Técnico.

- Se deberá revisar el Cuadro Comparativo al que se hace referencia en el apartado anterior, puesto que la Normativa Actual que figura en dicho cuadro para la Zona SU-9 ó SU-9a, no se corresponde con la Normativa que figura para esa misma Zona en el cuadro que figura en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano (Zonas SU-8, SU-9 y SU-10)
- Se tendrá que especificar que si la Ordenanza vigente para el Solar afectado por la Modificación Puntual es la SU-9a, la nueva Ordenanza será la SU-9ª (Residencial VPO/VPP). En cualquier caso se deberá indicar la nueva denominación de la Normativa aplicable al solar así como incluirla en el cuadro Resumen que figura en el plano de Ordenación al que se hace mención en el punto anterior.
- Se tendrá que justificar el Régimen Urbanístico del Suelo a aplicar en base a lo establecido en la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, fundamentalmente respecto a la Consolidación o no del Suelo afectado por la Modificación Puntual.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo:

1º Acuerda Informar Favorablemente la parte de la Innovación nº 2 de referencia de la que la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial solicita Informe, por considerar que con la Modificación Puntual los Espacios Libres Públicos que se ven afectados se continúan manteniendo en superficie, así como con una nueva forma que no solo facilita y posibilita, por similitud con las Áreas de Juego y Recreo para niños, inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro como mínimo, teniendo dicha área una superficie superior a los 200 m² que regula el Artº 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978); sino que la nueva ubicación facilita y mejora el posible uso y disfrute del Espacio Libre Publico que ahora se traslada de sitio respecto de su ubicación inicial.

Se le advierte a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial que antes de que la Comisión Regional de Urbanismo acuerde remitir el expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha solicite del Ayuntamiento que especifique o subsane el acuerdo Plenario de 7 de Junio de 2004 al objeto de concretar la Aprobación Inicial del expediente, puesto que de la lectura del mencionado acuerdo no se desprende que en esa sesión se alcanzara la Aprobación Inicial de la que se desconoce si existió, puesto que además el Documento Técnico ahora Informado fue remitido sin Diligencia de ningún tipo.

2º Respecto de la Modificación que sufre la Normativa de la SU-9a, se recomienda que se complete el expediente urbanístico en la línea de lo recogido en el apartado Observaciones al Documento Técnico, al objeto de no demorar la Aprobación Definitiva futura del expediente en su totalidad.

Del presente acuerdo se le dará traslado tanto al Ayuntamiento de Almuradiel como a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, adjuntándole a esta última la Documentación Administrativa y Técnica en la que se basa el acuerdo adoptado.

1.5. – CAMPO DE CRIPTANA - Modificación Puntual del Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II Residencial, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo Vinculante

Autor Documento Urbanístico: Jesús Pintado Manzaneque. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Plan Parcial del que el Ayuntamiento solicita ahora Informe Previo y Vinculante forma parte del Programa de Actuación Urbanizadora Inscrito con el nº 55 del Registro correspondiente. El desarrollo del P.A.U así como su urbanización han sido llevadas a cabo por la “Comunidad de Propietarios del Sector II”.

La Modificación Puntual del Plan Parcial plantea fundamentalmente aumentar la Edificabilidad Neta Residencial pasando de $0,59 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ a $1,1 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, lo que supone pasar de una Edificabilidad Bruta Residencial de $0,32 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ a $0,52 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ lo que provoca que aumente proporcionalmente el Suelo de Cesión para Dotaciones y se mantenga el Suelo de Cesión para Zonas Verdes, producto todo ello de que con la Modificación del Plan Parcial continua manteniéndose una Edificabilidad Residencial menor de 6.000 m^2 construidos por hectárea.

El aumento de Suelo Dotacional se realiza a base de Recalificar el Suelo capaz de materializar el Aprovechamiento Urbanístico Residencial de Cesión al Ayuntamiento, puesto que inicialmente éste fue “Monetarizado”.

La Modificación Puntual del Plan Parcial repercute en el Convenio Urbanístico suscrito inicialmente, de forma que el aumento de Edificabilidad Residencial Neta se complementa con el aumento de la correspondiente Cesión Lucrativa pasando a ser de 1.518 m^2 edificables que se podrán materializar sobre 1.380 m^2 de suelo neto residencial. Al igual que en el Convenio Urbanístico anterior la Cesión de Aprovechamiento Urbanístico será igualmente Monetarizada.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector II Residencial de referencia por considerar que el aumento de edificabilidad Residencial del Sector conlleva proporcionalmente el aumento tanto de Cesiones de Suelo, en éste caso Dotacional, como de Aprovechamiento Lucrativo, éste último en base a la diferencia del incremento de Edificabilidad; así como por estimar que en cualquier caso el aumento de Edificabilidad Residencial no supera la Máxima que para éste uso establece la LOTAU.

Puesto que la Modificación del Plan Parcial supone la Modificación del Convenio Urbanístico suscrito inicialmente, una vez que se Apruebe Definitivamente por parte del Ayuntamiento la presente Modificación, deberá firmarse con carácter definitivo la “Propuesta

de Modificación Puntual de Convenio Urbanístico ya Aprobado”; debiéndonos dar traslado finalmente tanto de un ejemplar del Plan Parcial Modificado, Diligenciado con la Aprobación Inicial y Definitiva de que sea objeto dicho Documento Urbanístico, así como del Convenio Urbanístico (Modificado) finalmente suscrito.

El Plan Parcial Modificado y Aprobado Definitivamente deberá ser archivado en el P.A.U nº 55, debiéndose hacer constar en el apartado Observaciones del Registro del Programas de Actuación Urbanizadora la Modificación Puntual que ha sufrido el Plan Parcial.

1.6. – CARRION DE CALATRAVA – Modificación Puntual nº 6.1 (inicialmente 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, aunque en cualquier caso será necesario recabar el mencionado Informe Sectorial cuando se tramite el futuro Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-10.

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 m² 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 ²
- Altura Máxima.....	7,50 m
- N° Plantas Máximo.....	2
- Edificabilidad (Neta).....	1,5 m ² /m ²
- 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 m² de parcela mínima edificable a 500 m².

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 m²/m²s, y que con la modificación continuará igual.

El Sector SR-9 tiene una superficie Bruta de 169.834,39 m² 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 n° 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 n° 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 n° 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 n° 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. DE SESION 24 DE MARZO DE 2004

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda:

1º APROBAR DEFINITIVAMENTE las Modificaciones Puntuales n° 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.

NUEVA DOCUMENTACION TECNICA REMITIDA:

El Ayuntamiento remite en fecha 2 de Junio de 2004 cuatro ejemplares del Documento Técnico de la Modificación Puntual nº 6.1 solicitando de nuevo su Aprobación Definitiva.

Aparentemente los Documentos Urbanísticos enviados han sido corregidos en orden a recoger las justificaciones indicadas por la C.P.U de sesión de 24 de Marzo de 2004 en la que se dejó Pendiente de Aprobar definitivamente la parte de la Modificación Puntual que ahora se envía; ya que se incluye un nuevo apartado, relativo a “Cesiones” donde únicamente se hace referencia a que “además de las cesiones indicadas en el Reglamento de Planeamiento (¿ ?), se realizaran un 20% mas de la cesión para Zonas Verdes y un 20% mas de lo indicado para Suelo Dotacional.”

Igualmente se incluye otro nuevo apartado denominado “Acceso” donde se indica que el acceso al nuevo Sector SR-10 se realizará por el mismo punto que el del Sector SR-9, es decir a través de la CR-511, por la vía de Servicio existente.

Observaciones a la nueva documentación de la Modificación Puntual nº 6.1

- Se considera insuficiente la justificación que recoge el nuevo documento urbanístico de la Modificación Puntual nº 6.1 respecto del contenido del Artículo 39,7,c) de la L.O.T.A.U., relacionado entre otros con el Artículo 6,1, e) de la misma Ley Autonómica; así como sin sentido el hecho de incrementar las cesiones indicadas en el Reglamento de Planeamiento. En cualquier caso las justificaciones que solicitó la C.P.U deberán ajustarse al ámbito legal de la L O.T.A.U.
- Continúa indicándose por error en el apartado 1 (página 1 del Documento Técnico) que el Planeamiento Actual es Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, denominación que deberá corregirse e indicar que se trata de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico.
- Igualmente, por error se cita en el apartado 4 (pagina 2 del Documento Técnico) relativo a la Superficie del Sector, que se trata de Suelo Urbano cuando realmente se trata de Suelo Clasificado como Urbanizable, actualmente Industrial.

PROPUESTA DE ACUERDO PARA LA C.P.U. DE SESIÓN 22 DE JULIO DE 2.004:

Se le propone a la Comisión Provincial de Urbanismo que acuerde volver a SUSPENDER la Aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 6.1 de las N.N.S.S de referencia hasta tanto se subsane y complete el mencionado expediente en la línea de las Observaciones a la nueva Documentación de la Modificación Puntual que de forma expresa se indican, todo ello por la repercusión y consecuencias que la Aprobación Definitiva de un expediente de esta naturaleza conlleva, sobre todo ante planteamientos similares relativos a Recalificaciones futuras en las proximidades de la ahora planteada.

Con el acuerdo de la C.P.U se le devolverán al Ayuntamiento tres de los cuatro últimos ejemplares del Documento Técnico de la Modificación Puntual nº 6.1 remitidas por el Ayuntamiento, por no resultar estos necesarios al tener que ser objeto de correcciones.

REMISIÓN DEL INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA AL AYUNTAMIENTO:

En fecha 6 de Julio de 2.004 se le remitió al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava la “Propuesta de acuerdo de la Ponencia Técnica” respecto del expediente de referencia; lo que provocó que el 20 de Julio el Ayuntamiento remitiera nueva Documentación Técnica subsanada a la vista del Informe remitido.

Del examen de la nueva Documentación Técnica se desprende que se han corregido aquellas cuestiones indicadas de forma expresa, así como que se ha optado por suprimir la Cesión del 20% de Zonas Verdes y del 20% del Suelo Dotacional por la Cesión del 20% del Aprovechamiento Urbanístico, al objeto todo ello de justificar el cumplimiento del Artículo 39,7,c) de la LOTAU, relacionado entre otros con el Artículo 6,1,e) de la misma Ley Autonómica. No obstante se advierte que el aumento de Densidad Edificatoria Residencial que conlleva la Recalificación de Suelo Industrial a Residencial deberá estar suficientemente cubierta al menos a nivel de los Sistemas Generales de Espacios Libres recogidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, cuestión que tendrá que empezar a considerar el Ayuntamiento en expedientes futuros de naturaleza similar a la Recalificación de Suelo ahora planteada.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la parte de la Modificación Puntual de referencia, denominada Modificación Puntual nº 6.1 por considerar que con la Documentación Técnica remitida por el Ayuntamiento el pasado día 20 de Julio queda justificado el cumplimiento del Artículo 39,7,c) de la L.O.T.A.U. relacionado entre otros con el Artículo 6,1,e) de la misma Ley Autonómica.

1.7. – CIUDAD REAL – Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta incoado con motivo de las obras contempladas en el “Proyecto de Singular Interés, Fase 1, 1.1 Infraestructuras Generales, denominado El Reino de Don Quijote de la Mancha”, remitido por la Sociedad Beneficiaria de la expropiación denominada “Valcansado S.A.” 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: habitat PROIAC

ANTECEDENTES DE HECHO:

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

- 1º Resolución de 2 de Mayo de 2.001 de la Consejería de Obras Públicas por la que se Aprueba Inicialmente y se somete a Información Pública el Proyecto de Singular Interés denominado “El Reino de Don Quijote de la Mancha”, que afecta al Municipio de Ciudad Real.

La citada Resolución fue publicada en el D.O.C.M. de 29 de Mayo de 2.001.

- 2º Acuerdo de 23 de Julio de 2.002 del Consejo de Gobierno por el que se Aprueba Definitivamente el Proyecto de Singular Interés 1.1 denominado “Infraestructuras Generales del Complejo de Ocio El Reino de Don Quijote”.

El citado acuerdo fue publicado en el D.O.C.M. de 27 de Septiembre de 2.002.

- 3º Resolución de 13 de Noviembre 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 “Complejo de Ocio El Reino de Don Quijote”.

La Resolución fue publicada en el D.O.C.M. de fecha 15 de Diciembre de 2.003.

- 4º Cuadro resumen de las Alegaciones producidas a raíz de la resolución de 13 de Noviembre de 2.003 por la que se ordena el inicio del expediente de Expropiación Forzosa del P.S.I. denominado “Complejo de Ocio el Reino de Don Quijote”.

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

ALEGANTE	FECHA ENTRADA	FECHA SALIDA	ACUSE RECIBO
CARMEN GONZÁLEZ MARTÍN-PALOMINO	28/01/2004	30/01/2004	03/02/2004
CARMEN GONZÁLEZ MARTÍN-PALOMINO	16/02/2004	18/02/2004	19/02/2004

- 5º Mediante Acuerdo de la Delegación Provincial de Obras Públicas en Ciudad Real de fecha 12 de Marzo de 2.004 se sometió al trámite de Información Pública el “Proyecto de Expropiación” redactado con motivo de las Obras previstas en el P.S.I. 1.1 denominado de Infraestructuras Generales del Complejo de Ocio “El Reino de Don Quijote de la Mancha”.
- 6º Publicaciones Reglamentarias relativas a la Exposición e Información Pública del “Proyecto de Expropiación redactado con motivo de las obras previstas en el P.S.I. 1.1, denominado Infraestructuras Generales del Complejo de Ocio denominado El Reino de Don Quijote de la Mancha”.

- Diario “La Tribuna de Ciudad Real” de fecha 1 de Abril de 2.004.

- B.O.P. nº 39 de fecha 31 de Marzo de 2.004.

- D.O.C.M. nº 49 de fecha 5 de Abril de 2.004.

- 7º Cuadro resumen de las Alegaciones producidas a raíz de la Exposición e Información Pública del “Proyecto de Expropiación” de referencia, así como por la notificación individualizada de los titulares de bienes o derechos que aparecen recogidos en el expediente de Expropiación (Artículo 202 del R.D. 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística).

En el cuadro siguiente 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, hoy Vivienda y Urbanismo, remisión a la Sociedad Beneficiaria de la Expropiación, así como recepción con Acuse de Recibo por parte de ésta.

ALEGANTE	FECHA ENTRADA	FECHA SALIDA	ACUSE RECIBO
ANGEL DIAZ MARTIN	22/04/2004	27/04/2004	29/04/2004
DOLORES CASTILLO DIAZ	22/04/2004	27/04/2004	29/04/2004
JUAN JOSÉ CAMACHO DIAZ- PINTO	22/04/2004	27/04/2004	29/04/2004
ALEJANDRO BROCEÑO CABEZAS	22/04/2004	27/04/2004	29/04/2004
FRANCISCA, PURIFICACION Y MICAELA DIAZ MARTIN	06/05/2004	18/05/2004	21/05/2004
CARMEN GONZALEZ MARTIN- PALOMINO	07/05/2004	11/05/2004	13/05/2004

De la lectura de las respuestas que de cada una de las alegaciones traslada la Sociedad Beneficiaria del Proyecto de expropiación se deduce que ésta no ha estimado ninguna de ellas. Los argumentos y razones en base a los que no se estiman los recursos presentados figuran de forma individualizada.

ANTECEDENTES DE HECHO:

A/ El Proyecto de Expropiación (subsano) incoado con motivo de las obras contempladas en el “Proyecto de Singular Interés, Fase 1, 1.1 Infraestructuras Generales, denominado El Reino de Don Quijote de La Mancha” fue remitido desde la Consejería de Obras Públicas el 26 de Enero de 2004.

- 1º El Proyecto de Expropiación remitido y posteriormente tramitado aparece Redactado por habitat PROIAC.
- 2º En fecha 25 de Marzo de 2004 la Sociedad Beneficiaria presenta el Aval que establece el Artículo 20, 1, 1) de la LOTAU, y que además queda expresamente recogido en la Prescripción Complementaria Cuarta, relativa a Avaes, que figura en el Acuerdo de 23-07-2002 del Consejo de Gobierno por el que se Aprobó Definitivamente el P.S.I. 1.1, Infraestructuras Generales del Complejo de Ocio El Reino de Don Quijote. No obstante se advierte que el Aval presentado no hace referencia a la prescripción citada por lo que

dicho Documento deberá ser corregido al objeto de que figure en él el motivo por el que se constituye.

El Aval presentado recoge de forma Individual las cantidades previstas en el Proyecto de Expropiación de referencia, ascendiendo en su totalidad a 112.197,09 Euros, extensivo a la cantidad que, en su caso, tuviera que determinar el Jurado Regional de Valoraciones de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

La entidad Avalista que figura en el Documento presentado es “Caja Castilla La Mancha”, y según consta el Aval ha sido inscrito en el Registro Especial de Avals con el número 51.283, Aval número 2044-098-020180.6.

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

El Proyecto de Expropiación presentado plantea la expropiación de Suelo No Urbanizable Común perteneciente al Término Municipal de Ciudad Real.

Seguidamente se detallan de forma resumida las Fincas afectadas por la Expropiación:

- Parcela nº 25 (Finca Registral nº 25.762. Polígono Catastral nº 13, Parcela 10)
Propiedad: D. Alejandro Broceño Cabezas y D^a Carmen Hervás Ortega.
Superficie afectada por PSI-1.1: 8.150 m²
Tasación en el Proyecto de Expropiación: 12.306,5 €
- Parcela nº 30 (Finca Registral nº 56.359. Polígono Catastral nº 13, Parcela 13)
Propiedad: D^a Dolores Castillo.
Superficie afectada por PSI-1.1: 678,70 m²
Tasación en el Proyecto de Expropiación: 875,52 €
- Parcela nº 32 y 47 (Fincas Registrales nº 9.076 y 13.980. Polígono nº 13, Parcela 7 y Polígono nº 11, Parcela 35, respectivamente)
Propiedad: D. Ángel Díaz Martín y Hermanos.
Superficie afectada por PSI-1.1: 31.737,3 m²
Tasación en el Proyecto de Expropiación: 53.953,07 €
- Parcela nº 34 (No consta Finca Registral. Polígono Catastral nº 13, Parcela 3)
Propiedad: D. José Camacho Díaz Pinto.
Superficie afectada por PSI-1.1: 9.974,86 m²
Tasación en el Proyecto de Expropiación: 15.062,00 €
- Parcela nº 9 (Finca Registral nº 755. Polígono Catastral nº 9, Parcela 7)
Propiedad: D. Catalino González Casero y sus hijos los Sres. González Martín Palomino.
Superficie afectada por PSI-1.1: 12.068,45 m²
Tasación en el Proyecto de Expropiación: 30.000,00 €

Por todo ello, en cuanto a la superficie total del Suelo a Expropiar e importe tenemos los siguientes:

Superficie Total a Expropiar.....	62.609,31 m ²
Importe Total de la Tasación.....	112.197,09 €

Los precios de Suelo que estima la Beneficiaria quedan recogidos de forma justificada y detallada en el Proyecto de Expropiación, en base todo ello a lo que establece el Artículo 26 de la Ley 6/98 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, significando que en función de determinadas características de analogía, condiciones urbanísticas, etc. Los valores aproximados del terreno expropiado oscilan entre 1,51 €/m², 1,29 €/m² y 1,70 €/m² respectivamente.

Respecto del Valor de los Vuelos y Edificaciones, el Proyecto de Expropiación, en el caso que procede por razones de comprobaciones realizadas mediante levantamientos de Acta Notarial que se adjuntan, el Documento Técnico recoge los criterios adoptados para su valoración, amparada ésta en lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Los Valores que contiene el Proyecto de Expropiación llevan repercutido, y por lo tanto ya está incrementada la Valoración, el 5% del Premio de Afección aplicado sobre el Valor del Suelo y del Vuelo, en los casos que procede. No obstante esta repercusión no figura de forma expresa en el Proyecto de Expropiación.

Se resalta que, en principio, el Proyecto de Expropiación aunque hace referencia a las Tasaciones empleadas para la Valoración realizada, en el sentido de que éstas quedan incorporadas como un Anexo más del Proyecto, realmente no constaban entre la Documentación remitida.

B) A raíz de comunicarle a la Sociedad Beneficiaria de la Expropiación la inexistencia de las Tasaciones individuales del Proyecto de expropiación, ésta presenta en fecha 19 de Junio de 2.004 las “Tasaciones de los Enclaves afectados por el Proyecto Expropiatorio”, de cuyo examen se desprende que éstas datan de:

- Parcela nº 25 - Finca Registral: nº 25.762 (Polígono Catastral nº 13, Parcela 10)
11 de Marzo de 2.002
- Parcela nº 30 - Finca Registral: nº 56.359 (Polígono Catastral nº 13, Parcela 13)
11 de Marzo de 2.002
- Parcela nº 32 y 47 - Fincas Registrales: nº 9.076 y 13.980 (Polígono nº 13, Parcela 7 y Polígono nº 11, Parcela 35, respectivamente) **11 de Marzo de 2.002**
- Parcela nº 34 - Finca Registral: Desconocida (Polígono Catastral nº 13, Parcela 3)

11 de Marzo de 2.002

- Parcela nº 9 -Finca Registral: nº 755 (Polígono Catastral nº 9, Parcela 7)
20 de Noviembre de 2.003

Como se puede comprobar únicamente la Valoración de la Parcela nº 9 del Proyecto de Expropiación, habría sido realizada con posterioridad a la Resolución del 13 de Noviembre de 2.003 del Consejero de Obras Públicas, así como que el resto de Tasaciones están realizadas con bastante anterioridad a dicha fecha, así como incluso a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Singular Interés, puesto que ésta data del 23 de Julio de 2.002; por lo que se deberán actualizar las Tasaciones de aquellas parcelas incluidas en el Proyecto de Expropiación cuya Valoración es anterior a la Resolución del 13 de Noviembre de 2.003, por la que se ordena el inicio del expediente de Expropiación Forzosa, en aplicación del Artículo 28 del Reglamento de Expropiación Forzosa, debiéndose referir todas las Tasaciones a la misma fecha.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda NO ADOPTAR ACUERDO ALGUNO respecto del Proyecto de Expropiación Forzosa de referencia, debiéndose actualizar todas las Tasaciones de aquellas parcelas afectadas por el referido Proyecto.

1.8. - DAIMIEL – Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación denominada “Calle Madara”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autores Documento Urbanístico: Rafael Suarez Almanzor y Vitorín Agueda Goyeneche. Arquitectos.

INFORME:

El Programa de Actuación Urbanizadora de referencia que se desarrolla mediante Plan Especial de Reforma Interior lleva implícita la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal en lo relativo a:

- Delimitación de la Unidad de Actuación denominada “UA Calle Madara”. El Suelo incluido en la nueva UA anteriormente tenía la consideración de Suelo Urbano Consolidado, estando ubicada sobre él la Cooperativa “La Daimieleña”.
- El Cambio de Uso actual de Suelo U.PRO.10.1 (Industria Extensiva: Industria de Reciclaje, almacenamiento y Manipulación, etc...) por el nuevo Uso Global Mayoritario Residencial

La nueva Unidad de Actuación tendrá una superficie Bruta de 32.634,18 m² y su delimitación y características urbanísticas proceden del Convenio Urbanístico previo suscrito el 19 de Noviembre de 2.003 entre el Ayuntamiento de Daimiel y la Caja Rural de Ciudad

Real, ésta última como Agente Urbanizador, figurando en dicho Convenio como representantes respectivos de ambas partes D. José-Manuel Díaz Salazar Martín de Almagro y D. Luis Díaz Zarco.

Se resaltan del Convenio Urbanístico suscrito las siguientes cuestiones (entre otras):

- Ejecución de la Rotonda ubicada en la intersección entre la c/ Madara y Paseo del Carmen con la Avenida de los Deportistas.
- Ejecución de la Prolongación de la Vía de Ronda, es decir de la c/ Madara, de la que la Caja Rural sufragará el 55% de su ejecución correspondiéndole al Ayuntamiento el 45% restante. La consideración de la c/ Madara al igual que la Vía de Ronda en el Plan de Ordenación Municipal tendrá carácter de Sistema Local.
- Cesión de una parcela rústica, tangente a la UA delimitada pero no incluida en ésta, de 1.880,38 m². En un futuro el Suelo Cedido tendrá destino Dotacional Público de Sistema Local de Zona Verde con uso Compatible de Equipamiento Deportivo.
- Cesión del 13,43% del Aprovechamiento Urbanístico, equivalente a 22.719,29 m². Dicho Aprovechamiento será Monetarizado, ascendiendo a la cantidad de 429.884 Euros (71.526.679 pts.), según Informe de Valoración del Servicio de Urbanismo Municipal que se aporta.
- Cesión de una parcela de 4.528,49 m² con uso Dotacional Público Genérico, cuyo tratamiento será el de Sistema Local.

Por lo que respecta al PERI delimitado y definido se indican como características más significativas que la Ordenación del ámbito de actuación plantea además de ampliar la Calle Madara, abrir un nuevo viario perpendicular a esta última situando la parcela Dotacional Pública Genérica con frente al Paseo del Carmen, ya que la intención del Ayuntamiento al delimitar la Unidad de Actuación es relanzar urbanísticamente la Zona de la ciudad donde se ubica así como agrupar Dotaciones Públicas Municipales, esta última intención mediante la localización de la Parcela Dotacional con frente al Paseo del Carmen, puesto que en el entorno próximo ya existen más Dotaciones de este tipo.

ACUERDO C.P.U.:

Considerando totalmente válidos los argumentos relativos a la Delimitación de la nueva Unidad de Actuación “Calle Madara” con la Recalificación de uso que ella conlleva; la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que éste no está adaptado a lo que recoge la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU respecto del Suelo Urbano Semiconsolidado, fundamentalmente en lo relativo a las Cesiones de Suelo que le serán exigibles a la nueva Unidad de Actuación, cuestiones urbanísticas que no se citan en ningún punto del Documento Técnico remitido para Informe, limitándose éste meramente a cuestiones de oportunidad, viabilidad y conveniencia de la delimitación de la Unidad de

Actuación así como a la tramitación administrativa del expediente.

Igualmente se deberá justificar que el aumento de Densidad Edificatoria Residencial que conlleva la Recalificación de Suelo Industrial a Residencial está suficientemente cubierta al menos a nivel de los Sistemas Generales de Espacios Libres recogidos en el Plan de Ordenación Municipal.

Se le advierte al Ayuntamiento que las cuestiones urbanísticas por las que se Informa Desfavorablemente el presente Programa deberían haber sido detectadas por el propio Ayuntamiento antes de la Aprobación Inicial acordada en el Plano Ordinario de sesión 5 de Julio de 2.004, si antes de tal acuerdo hubiera sido Informado por los Servicios Técnicos Municipales, Informe que no se encuentra entre la Documentación Administrativa remitida y al que tampoco se hace alusión en el Certificado Plenario remitido; ciñéndose este último únicamente a cuestiones de carácter administrativo así como a la inexistencia de alegaciones.

La advertencia anterior deberá extenderse a todos aquellos Programas de Actuación Urbanizadora que desarrollen Unidades de Actuación delimitadas y definidas en su Plan de Ordenación Municipal, que aún no conllevando modificaciones de carácter estructural, deban ser desarrollados aplicándoles la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU.

1.9. - FUENCALIENTE – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa al cambio de uso de una Zona Verde ubicada en la Barriada de San Sebastián por el uso Residencial, ampliando las parcelas de ese Grupo de viviendas, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: José Carlos Menasalvas Serrano. Arquitecto.

TRÁMITE:

- 1º El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., incluida la Consulta y Dictamen de los Municipios Colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los Ayuntamientos que han contestado al requerimiento correspondiente.
- 2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
- 3º Dada la naturaleza de la Modificación Puntual y ubicación física del suelo afectado por ésta, no resultaría, en principio, exigible ningún tipo de Documentación Sectorial Vinculante, salvo el Informe Previo Favorable (Vinculante) de la Comisión Regional de Urbanismo, al comportar la Innovación una diferente Calificación o Uso Urbanístico de las Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos, así como del Informe del Consejo Consultivo de Castilla La Mancha.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Aunque el expediente de referencia es remitido por el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva, hay que resaltar que la Comisión Provincial de Urbanismo se limitará en principio a emitir el Informe Previo Favorable, y por lo tanto Vinculante, que en aplicación de la LOTAU se requiere, ya que los objetivos de la Modificación Puntual son:

- 1º Recalificar 868,50 m² de Suelo Urbano, Calificado actualmente en las N.N.S.S. como Z4.- Áreas Libres y Zonas Verdes a Suelo Urbano Z1.- Uso Residencial Consolidado.

Los 868,50 m² Recalificados se distribuyen en seis franjas de terreno ubicado en las traseras del Grupo de Viviendas San Sebastián, localizado entre las calles Fuencaliente de la Palma, Miguel de Cervantes, Nuestra Sra. De la Cabeza y Alfonso X el Sabio.

La superficie Recalificada procede de una propiedad municipal, continuando el resto de la superficie de esta propiedad como Áreas Libres y Zonas Verdes, ya que la intención del Ayuntamiento es segregar de dicha propiedad municipal los 868,50 m² al objeto de agregárselas a las viviendas del Grupo San Sebastián por tratarse de viviendas con un reducido Programa Funcional.

El suelo Recalificado le será agregado a las parcelas que forman el Grupo San Sebastián, siguiendo el criterio de añadir una crujía en el fondo de las parcelas.

El Documento Técnico recoge la medición de las parcelas actuales y las superficies que se le agregan a cada una de ellas.

- 2º Como medida compensatoria a la Recalificación descrita en el punto anterior, el expediente plantea a su vez Recalificar otra superficie equivalente, es decir otros 868,50 m² de Suelo Urbano, supuestamente de uso actual Residencial Consolidado, pasándolo a Z4.- Áreas Libres y Zonas Verdes.

El nuevo Suelo Recalificado está ubicado en las proximidades del Cementerio, aunque no es continuidad de éste, y da frente a la calle Travesía Tiro de Barra. En la Documentación Gráfica del expediente urbanístico la nueva Zona Z4 aparece reflejada como “Parque Urbano”.

El Documento Técnico recoge la superficie actual de la Parcela Municipal, así como la superficie con la que quedará después de ceder los 868,50 m², quedando distribuidos como sigue:

- Superficie del Terreno Municipal.....	12.876,00 m ²
- Superficie Ocupada por las Viviendas.....	1.351,68 m ²
- Superficie Cedida (a Segregar).....	868,50 m ²
- Total Construido y Cedido.....	2.220,18 m ²
- Resto de calles, plazas y solar.....	10.655,82 m ²

Observaciones al Documento Técnico

Considerando parcialmente válido el argumento que recoge el Documento Técnico en el sentido de garantizar que al menos la superficie de Suelo Urbano de Áreas Libres y Zonas Verdes que se suprimen (868,50 m²), realmente se crean por traslado también en la misma Clase de Suelo y superficie lo que en cierto modo garantizaría el cumplimiento de lo recogido en el Artículo 39,2 de la LOTAU, se cree conveniente y necesario completar el Documento Urbanístico con las siguientes cuestiones:

- Evaluar las Áreas Libres y Zonas Verdes actualmente así Calificadas en las N.N.S.S., es decir áreas con Z4, al objeto de justificar que la Recalificación por traslado de los 868,50 m² resulta Suficiente o Insuficiente. Por lo que se tendrá que indicar si con el número de habitantes del último Censo de Población (1.255 habitantes), según el Instituto Nacional de Estadística al 1-1-2003, los Espacios Libres quedan suficientemente cubiertos en proporción no inferior a 1.000 m² por cada 200 habitantes de población; lo que equivaldría, aunque no en proporción, a unos 5 m² por habitante.
- Se desconoce si el aumento de las parcelas del Grupo de Viviendas San Sebastián implicará la posibilidad de edificar, cuestión evidente dado el escaso Programa Funcional de los inmuebles de ese Grupo del que no se indica si cumple al día de hoy, y antes de agregarle a cada una de ellas el Suelo correspondiente, con la Ordenanza de la Zona Z1.- Uso Residencial Consolidado.
- En cualquier caso se deberá indicar el posible incremento de Aprovechamiento Residencial que conllevaría ampliar las Viviendas del Grupo San Sebastián mediante el Suelo de parcela que se le Agrega, respecto del Aprovechamiento Residencial que no se podrá materializar al Recalificar los 868,50 m² de la Travesía Tiro de Barra, puesto que esta nueva Zona Z4 anterior y supuestamente estaba incluida como Zona Z1, con la misma Calificación que las Viviendas del Grupo de San Sebastián a ampliar. En este sentido se advierte que si el posible incremento de Edificabilidad Neta del ámbito espacial de la modificación, y esta última supusiera superar 1 m²/m² la diferencia implicará prever las Dotaciones correspondientes, pudiendo optarse por limitar dicha Edificabilidad a la Máxima permitida.
- Se deberá justificar la forma de la nueva Zona Z4 al objeto de poder inscribir al menos por analogía una circunferencia de 12 m de diámetro mínimo, puesto que supera los 200 m² de superficie al tener 868,50 m². Entendiendo que no lo sería exigible ni la circunferencia de 30 m de diámetro mínimo ni los 1.000 m² que establece igualmente el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- El Documento Técnico remitido por el Ayuntamiento continúa estando sin Diligenciar con la Aprobación Inicial llevada a cabo por el Ayuntamiento en Pleno Municipal de sesión de 17 de Febrero de 2.004; Diligencia que le fue solicitada expresamente al Ayuntamiento desde el Servicio de Urbanismo el 22 de Junio de 2.004 y que al día de hoy continúa sin estar reflejada, por lo que se supone que el Documento Técnico expuesto al público y Aprobado Inicialmente es el ahora Informado por la C.P.U.

- Si los 868,50 m² Recalificados fueran de titularidad Municipal y su uso fuera Residencial, la presente Modificación Puntual supondría Modificar a su vez el Catálogo de Suelo de Uso Residencial Público con el que cuente el Municipio.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el expediente de referencia por considerar que tendrá que ser completado según se indica en las Observaciones al Documento Técnico.

No obstante y puesto que antes de ser Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo se requerirá el Informe Previo Favorable (Vinculante) de la Comisión Regional de Urbanismo, se le dará traslado del expediente a esta última al objeto de que no solo se complete ante ella en el sentido indicado sino en lo que además pudiera estimar la propia Comisión Regional.

Del presente acuerdo se le dará traslado igualmente al Ayuntamiento de Fuencaliente para conocimiento y efectos oportunos de este último.

1.10. – MANZANARES - Programa de Actuación Urbanizadora del Área de Reparto 2 del Plan de Ordenación Municipal, 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 25 de Mayo de 2004, 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 “URVIMAN, S.A.”.

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 Vivienda y Urbanismo; 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. del A.R.-2 del P.O.M ha quedado Inscrito en dicho Registro con el nº 85.

1.11. – MIGUELTURRA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de

Ejecución UE-5 de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico Municipal, 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 22 de Julio 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 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 “Activos de Construcción, Gestión y Arquitectura 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 Vivienda y Urbanismo; 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-5 ha quedado Inscrito en dicho Registro con el nº 88.

1.12. – POBLETE – Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Residencial, Sector R-1A, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Javier Ramírez de Arellano Rayo. Arquitecto

El expediente de referencia fue informado con anterioridad en la C.P.U. de sesión 9 de Junio de 2004

ANTECEDENTES DE HECHO: (C.P.U. DE SESION 9 DE JUNIO DE 2004):

El Programa de Actuación Urbanizadora del que el Ayuntamiento solicita Informe Previo y vinculante conlleva la fragmentación del Sector Urbanizable Residencial inicialmente previsto en las NZ. de Planeamiento de Poblete denominado SR-1, planteándose la división de éste en los dos subsectores SR-1A y SR-1B con un reparto superficial como a continuación se indica

Sector SR-1A.....	14.227,85 m ²
Sector SR-1B.....	6.925,18 m ²
Superficie Total SR-1.....	21.153,03 m ²

No obstante se anticipa que existe una discrepancia superficial de 2.153 m^2 , puesto que en las N.N.S.S. figura que el SR-1 tiene una superficie de 19.000 m^2 , aunque posteriormente y después del levantamiento topográfico del perímetro definido en las Normas, dicho Sector arroja una superficie de $21.153,03 \text{ m}^2$ de extensión.

Tanto para el Subsector R1-A y R1-B se mantiene una Intensidad Residencial Media de 35 viviendas/Ha. y un Aprovechamiento Tipo de $0,60 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$.

El P.A.U. se desarrollará mediante Gestión Indirecta, previsiblemente por el Agente Urbanizador denominado “Construcciones y Viales Manchegos, S.L.” (COVIMAN)

Documentación Sectorial Complementaria

Dada la ubicación del Sector SR-1, y de cara a posibilitar el desarrollo urbanístico futuro del Subsector SR-1B, sobre todo por la afección de éste respecto del Oleoducto de Compañía Logística de Hidrocarburos (C.L.H.) se estima que deberá presentarse Informe de la referida Compañía, al objeto de anticiparse a las repercusiones que en un futuro representará la mencionada Infraestructura al ocupar parte de los terrenos del SR-1B, fundamentalmente por las reducidas dimensiones, en principio, de este Sector, viéndose reducido aún más al tener que excluir de él los terrenos afectados por las servidumbres que conlleva el discurso del Oleoducto.

Igualmente, y dada la ubicación del Sector SR-1, dentro de la Zona Visual del Parque Arqueológico de Alarcos, se presenta documentación emitida por la Dirección General de Patrimonio y Museos, dependiente de la Consejería de Cultura, todo ello a instancias de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Ciudad Real, donde Autorizan de forma Condicionada los trabajos Arqueológicos (Prospección sin sondeos) del Proyecto de Construcción del Sector SR-1A, proponiendo incluso al director de los trabajos Arqueológicos a desarrollar.

Observaciones al Documento Técnico

Aunque las Reservas de Suelo de Zonas Verdes y Dotaciones se ajustan a las que exige la L.O.T.A.U. para Sectores Residenciales con una Edificabilidad Residencial Inferior a 6.000 m^2 construidos por Hectárea, se comprueba que:

- No se cumple el requisito formal de inscribir un círculo de 30 m de diámetro en la Zona Verde correspondiente; no resultando justificación el hecho de que contigua a dicha Zona Verde esté prevista otra futura Zona Verde, puesto que al día de hoy dicha Zona es Suelo Rústico pendiente de Reclasificar.
- No se justifica la exigencia de tener que prever una plaza de aparcamiento, en superficie, por cada 100 m^2 de techo Residencial, computándose únicamente un total de 44 plazas distribuidas en 3 lotes de 23, 14 y 7 plazas, sobre todo cuando la Edificabilidad Neta del SR-1A ascenderá a $8.536,71 \text{ m}^2\text{t}$, materializable finalmente en 50 viviendas.

- No se justifica la viabilidad urbanística del Subsector SR-1B, puesto que previsiblemente, y en principio se prevé una superficie inferior a 6.925,18 m², en función de la que le excluya C.L.H., dada la afección mencionada del Oleoducto Rota-Zaragoza, Puertollano-Loeches.

ACUERDO C.P.U. DE SESION 9 JUNIO DE 2004:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.A.U. del Sector SR-1A de referencia por considerar que éste aunque se ajusta a las determinaciones Urbanísticas contempladas en las N.N.S.S. para el Sector SR-1, la fragmentación no se adecua a las Determinaciones de carácter Urbanístico que establece la L.O.T.A.U., y que fundamentalmente se indican en el apartado Observaciones al Documento Técnico reflejado anteriormente, advirtiéndole al Ayuntamiento que deberá reconsiderar la posibilidad de desarrollar el Sector SR-1 de forma completa, e incluso de incorporarle la Futura Zona Verde prevista, actualmente Suelo Rústico, cumpliéndose así la exigencia establecida en la L.O.T.A.U., aunque para Planeamiento “ex novo”, de que la delimitación de los nuevos Sectores no se ajusten a los límites de propiedad.

NUEVA DOCUMENTACION PRESENTADA:

El Ayuntamiento remite en fecha 2 de Julio de 2004 nueva Documentación al objeto justificar las Observaciones al Documento Técnico que se le indicaron en el acuerdo de la C.P.U de 9 de Junio de 2.004. En éste sentido indica que:

- El oleoducto especificado discurrirá a través de terrenos de dominio público, a través de la Zona Verde del Sector R-1B y “Zona Verde 2” del denominado Sector R-12, por lo que la viabilidad urbanística del Sector R-1B quedaría justificada.

- Por lo que respecta a las Plazas de Aparcamiento, en la documentación entregada queda acreditado, de acuerdo con lo indicado por éste Ayuntamiento al promotor el cumplimiento de éste requisito una vez tenido en cuenta el sistema de dirección de cada uno de los viales.

En este sentido se comprueba que se aporta nueva Documentación gráfica, que justifica la obtención de un total de 107 Plazas de Aparcamiento en superficie, es decir Publicas, distribuidas entre la calle nº 1 (59 plazas) y la calle nº 2 (48 plazas). Con el número de Plazas justificadas existiría un excedente de 22 Plazas de Aparcamiento respecto del número mínimo que habrá que crear en aplicación de la LOTAU.

- El círculo de 30 m de diámetro de Zona Verde se consigue añadiendo la “Zona Verde 1” del denominado Sector R-12 con la del Sector R-1A, sucediendo lo mismo con la “Zona Verde 2” del Sector R-12 para complementar la Zona Verde del Sector R-1B.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda volver a INFORMAR

DESFAVORABLEMENTE el programa de Actuación Urbanizadora del Sector SR-1A de referencia por considerar que con la última Documentación gráfica remitida por el Ayuntamiento únicamente quedan justificadas las Plazas de Aparcamiento en Superficie (Públicas) que exigió la C.P.U en sesión de 9 de Junio de 2004, continuando sin justificarse el requisito formal de inscribir un círculo de 30 m de diámetro en la Zona Verde del Sector SR-1A ni la viabilidad del Sector SR-1B, máxime cuando se comprueba que la viabilidad de éste último Sector Urbanizable tendría una solución similar, en lo relativo a la Reserva de Suelo para Zona Verde, a la adoptada ahora y no válida para el Sector SR-1A, es decir a base de la futura Zona Verde del futuro Sector SR-12, pendiente de delimitar y definir al día de hoy al menos para la C.P.U.

En cualquier caso el Ayuntamiento deberá descartar la posibilidad de mezclar planeamientos de desarrollo, al menos para justificar requisitos formales de Actuaciones Urbanísticas independientes, por lo que deberá, dada la imposibilidad de desarrollo por separado del Sector SR-1, descartar la posibilidad de desarrollar los subsectores SR-1A y SR-1B, de forma que se acometa el Sector de forma unitaria, puesto que éste aparece delimitado en las N.N. S.S. como un Sector único (SR-1).

Se le anticipa al Ayuntamiento que la solución que recoge la Ordenación Estructural para el Sector SR-1B, respecto de la ubicación de la Zona Verde prevista en principio para este Sector, ocupando parcialmente terrenos de servidumbre del Oleoducto pudiera implicar que la Compañía Logística de Hidrocarburos interviniera y participara como un propietario más en el desarrollo urbanístico del Sector SR-1 e incluso que obligara a excluir su servidumbre de aquellos Sectores de Suelo Urbanizable por los que discurre el Oleoducto citado; por lo que el desarrollo unitario del Sector SR-1 que se deberá llevar a cabo necesariamente requerirá del Informe Sectorial Complementario y Vinculante, entre otros, de la Compañía Logística de Hidrocarburos.

1.13. – PUERTO LÁPICE – Modificación Puntual nº 1 del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: No consta autor que suscriba el Documento Técnico ni titulación académica correspondiente; únicamente figura DIPGESA, S.L., Desarrollo Integral de Proyectos.

TRÁMITE:

- 1º El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., incluida la Consulta y Dictamen de los Municipios Colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los Ayuntamientos que han contestado al requerimiento correspondiente.
- 2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.

- 3º Dada la naturaleza, finalidad y ubicación física del territorio afectado por la Modificación Puntual, a ésta no le es exigible en principio ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Aparentemente y en principio, el objetivo de la Modificación Puntual de referencia plantea:

1 – Modificar el desarrollo de las Unidades de Actuación números: 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 13 y 14, pasándolos de Suelo Urbano Semiconsolidado a Suelo Urbano consolidado.

2 – Modificar la parcela mínima edificable contemplada en determinados Artículos del Plan de Ordenación Municipal; concretamente los Artículos:

- 21.2.3, Ordenanza 2, Ampliación de Casco.
- 21.4.3, Ordenanza 4, Suelo Urbano Industrial.
- 21.5.1.3, Ordenanza 5.1, Unidades de Actuación Residencial.
- 21.5.2.3, Ordenanza 5.1, Unidades de Actuación Industrial.

Observaciones al Documento Urbanístico

- A la presente Modificación Puntual le es de aplicación plenamente la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, por lo que en cualquier caso, el paso de Suelo Urbano Semiconsolidado a Consolidado, deberá estar amparada y justificada necesariamente en base a dicho texto legal, debiéndose distinguir según proceda entre Consolidación Edificatoria o de Infraestructuras. En el caso que nos ocupa la distinción mencionada anteriormente se hará de forma individualizada para cada Unidad que se pretenda eliminar.
- Igualmente, y puesto que eximir de Programa de Actuación Urbanizadora implicará el desarrollo de aquellas Unidades de Actuación, que finalmente proceda suprimir, mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, se deberá contemplar y recoger lo que para este tipo de Obras, y sus correspondientes Proyectos de Urbanización, establece la mencionada Ley 1/2003, pudiendo incluso estudiarse la posibilidad de delimitar Unidades de Actuación Edificatoria si es que procediera.
- En cuanto a la propuesta de reducción de Parcela Mínima, deberá cuantificarse en cada caso el aumento de Densidad Urbanística presente y futura, puesto que es evidente que reduciendo la superficie mínima aunque se mantenga la Edificabilidad aumentará la Densidad Edificatoria del Uso al que se le reduce la parcela que soporta la Edificación cuya Ordenanza se Modifica, aumento que soportarán las Infraestructuras Urbanísticas de la localidad, aspecto que deberá ser contemplado, considerado y evaluado en la Modificación Puntual, obrando en consecuencia si dichas Infraestructuras no soportaran el aumento edificatorio correspondiente.

Se deberá justificar que el aumento de Densidad Edificatoria Residencial que pueda

suponer la reducción de Parcela Mínima está suficientemente cubierta al menos a nivel de los Sistemas Generales de Espacios Libres recogidos en el Plan de Ordenación Municipal que se Modifica. Igualmente, se deberá justificar que la Edificabilidad Bruta Máxima Residencial que se pueda materializar no supera la que para este tipo fija y limita la L.O.T.A.U.

Puesto que la insuficiencia de las Infraestructuras existentes deberá ser abordada por el propio Ayuntamiento, máxime si se trata de Suelo Urbano, se recomienda que dicha evaluación se realice meticulosamente por parte de los Servicios Municipales, ya que será el Ayuntamiento quien soporte el posible gasto del redimensionamiento que proceda en un futuro.

- Se recomienda repasar el contenido textual del Documento Técnico y subsanar aquellas palabras que no siendo faltas de ortografía aparecen mal escritas, posiblemente producto de la rapidez en la Redacción del Documento Técnico.
- No existe correspondencia entre las Unidades de Actuación eliminadas textualmente, y en base a la que se tramita administrativamente el expediente, respecto de las que finalmente y de forma gráfica se plantean suprimir, puesto que se detecta que además de las Unidades de Actuación indicadas, también se pretenden suprimir las UA números 1, 5, 8 y 12.
- Respecto de la UA-14 se comprueba gráficamente que con la Modificación Propuesta no se suprimiría, mientras que textualmente la intención de la Modificación es pasarla a Suelo Urbano Consolidado, es decir eximirla del deber de contar con el correspondiente PAU.
- No existe ningún tipo de Reportaje Fotográfico a nivel de Suelo, aunque si vistas Aéreas parciales, que corroboren y justifiquen la Consolidación Edificatoria e incluso de Infraestructuras Urbanísticas con que cuentan las Unidades de Actuación a suprimir.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEVOLVER la Modificación Puntual de referencia para que se aclaren los objetivos concretos de ésta, puesto que se comprueba que se alteran más aspectos que los que inicialmente se citan; por lo que el Documento Urbanístico tendrá que ser depurado, eliminando de él aquellas cuestiones que no han sido contempladas literalmente en la tramitación administrativa del expediente.

En cualquier caso, y en general, la viabilidad de suprimir cualquier Unidad de Actuación delimitada en el Plan de Ordenación Municipal deberá estar justificada en base a la definición que de Suelo Urbano Consolidado y Semiconsolidado establece y recoge la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, cuestiones que deberán ser contempladas en el nuevo Documento Técnico que remita el Ayuntamiento así como tener en cuenta las Observaciones que de este se realizan.

El nuevo Documento Técnico necesariamente deberá estar suscrito por Técnico competente en materia Territorial y Urbanística, independientemente de que esté avalado por

la empresa o consulting que lo ha realizado.

1.14. – PUERTOLLANO - Estudio de Detalle que afecta a la C/ Palafox, tramo parcial comprendido entre las calles Luis Dorado y la Plaza, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.

Autor Documento Urbanístico: Gerardo de Miguel Barrio. 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 27 de Mayo de 2004, 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 Vivienda y Urbanismo.

1.15. – RUIDERA - Estudio de Detalle de un solar ubicado en la C/ Cerro de las Monjas s/n al objeto de ubicar sobre él una Residencia de al Tercera Edad de 70 plazas, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: María del Carmen Guerrero Lloveras. Arquitecto

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Estudio de Detalle de referencia plantea ordenar un solar de 4.452 m² ubicado en la C/ Cerro de las Monjas s/n. El referido solar presenta una longitud de fachada hacia dicha calle de 90,50 m, siendo el objeto del Estudio de Detalle concretar la ubicación de un Edificio de la Tercera Edad, promovido por la sociedad “S.L.L Campo Abierto”, fundamentalmente respecto de los retranqueos que sufrirá el edificio sobre el solar en el que se edificará.

La Residencia de la Tercera Edad tendrá un total de 2.930,19 m² construidos en dos plantas.

Observaciones al Documento Técnico del Estudio Detalle

- El Documento Urbanístico remitido no contiene ningún tipo de Documentación Gráfica que posibilite situar el solar dentro de la localidad, por lo que tampoco se pueden comprobar ni la situación y límites del solar ni la implantación de la edificación dentro de éste. No obstante, aunque en el índice del Documento consta la relación de planos que se adjuntan, éste se remitió sin ningún plano
- En ningún punto del Documento se hace mención al cumplimiento, justificación o adaptación de lo que establece la LOTAU para los Estudios de Detalle.
- No existe ningún cuadro comparativo relativo al Aprovechamiento Urbanístico que se podría materializar sobre el solar antes de formular el Estudio de Detalle y una vez Redactado éste.
- No se justifica que el solar sobre el que se edificará la Residencia de la Tercera Edad admita en su totalidad o como uso compatible el Uso Dotacional (Social) Privado, éste último destino supuestamente deducido.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio Detalle de referencia por considerar que su contenido técnico resulta incompleto e insuficiente, debiendo ajustarse en cualquier caso a lo que para este tipo de Documentos Urbanísticos establece la LOTAU.

1.16. - TOMELLOSO - Escrito del Ayuntamiento solicitando el Registro e Inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial “Los Portales”.

ANTECEDENTES DE HECHO:

1º El Plan Parcial del 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 27 de Mayo de 2.004 acordó Aprobar Definitivamente el P.A.U. tramitado, una vez completado el expediente urbanístico, según lo indicado por la C.P.U. de 30 de Octubre de 2.003; así como que la ejecución del citado Programa se realice mediante Gestión Directa entre el Ayuntamiento de Tomelloso y SEPES, según las condiciones del Convenio de Colaboración suscrito entre ambas entidades.

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 Vivienda y Urbanismo.

El P.A.U. del Polígono Industrial “Los Portales” queda Inscrito con el nº 87 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.

1.17. – TOMELLOSO - Estudio de Detalle relativo a la Ordenación de Volúmenes de un solar ubicado en la C/ Pedro Domecq nº 15 duplicado, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.

Autor Documento Urbanístico: Alejandro Ubeda González. 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 24 de Junio de 2004, 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 Vivienda y Urbanismo.

1.18. – TOMELLOSO - Estudio de Detalle relativo a la Ordenación de Volúmenes de un solar ubicado en la C/ Alcázar nº 14, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.

Autor Documento Urbanístico: Alejandro Ubeda González. 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 24 de Junio de 2004, 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 Vivienda y Urbanismo.

1.19. – TOMELLOSO - Estudio de Detalle relativo a la Ordenación de Volúmenes de un solar ubicado en la C/ De la Cruz, con vuelta al Paseo de Ramón Ugena, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.

Autor Documento Urbanístico: Alejandro Ubeda González. 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 24 de Junio de 2004, 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 Vivienda y Urbanismo.

1.20. - TORRALBA DE CALATRAVA – Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial Municipal “La Vega”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autores Documento Urbanístico: Adolfo Ruiz de Castañeda Naranjo y Teodoro Sánchez-Migallón Jiménez. Arquitectos

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial Municipal “La Vega” desarrolla el Sector Urbanizable Industrial delimitado y definido mediante la Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico. La Modificación Puntual de referencia fue Aprobada Definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo

de sesión 27 de Febrero de 2.003 y Publicada en el D.O.C.M. de 18 de Abril de 2.003.

El P.A.U del que el Ayuntamiento solicita Informe Previo y Vinculante se ciñe, y desarrolla el Sector Urbanizable delimitado anteriormente, salvo que entonces se ceñía a los 311.836 m² de Suelo Reclasificados, si bien la extensión superficial del Sector según contiene el Plan Parcial asciende ahora a 306.832,48 m², producto del deslinde realizado al objeto de excluir del Sector los terrenos procedentes de la expropiación realizada por el Ministerio de Fomento al objeto de ejecutar la Autovia A-42.

Por lo demás se indica que el Plan Parcial se ajusta en cuanto a las Reservas Dotacionales y Zonas Verdes, a lo que para éste tipo de Reservas de Suelo establece la LOTAU, estando previsto además que el desarrollo del Programa sea mediante Gestión Directa al tratarse de terrenos de titularidad Municipal.

Respecto del Anteproyecto de Urbanización que conforma además el P.A.U se informa que garantiza la conexión de todas las Infraestructuras Urbanísticas con las que se dotará al Polígono Industrial “La Vega” con las Infraestructuras Generales de la localidad.

Se resalta que la Documentación Sectorial, complementaria y Vinculante que le afecta al Programa del Polígono Industrial “La Vega” fue aportada cuando se aprobó Definitivamente la Modificación Puntual de Normas, mediante la que se delimito y definió el Sector, y que ahora a título informativo se indican a continuación:

- Evaluación Ambiental Previa de fecha 9-12-2002
- Informe de Carreteras de la Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real de fecha 29-11-2002.
- Informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento de fecha 3-12-2.002.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 30-10-2.002.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial Municipal “La Vega” por considerar que:

- El contenido Urbanístico-técnico se ajusta a las determinaciones urbanísticas que establecen tanto la LOTAU como las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico Municipal, las cuales fueron Modificadas Puntualmente al objeto de delimitar y definir el Sector Urbanizable que ahora se desarrolla mediante el Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa.

- El Ayuntamiento de Torralba de Calatrava solicita el Informe Previo y Vinculante en el punto de la tramitación administrativa del P.A.U en el que legalmente corresponde ser Informado.

1.21. – TORRALBA DE CALATRAVA – Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo parcial de la UA-17 de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Programa de Actuación de referencia plantea subdividir la Unidad de Actuación nº 17 (contenida, delimitada y definida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico) en dos nuevas Unidades de Actuación, la UA-17A y la UA-17B, con arreglo a las características superficiales:

UA-17A.....	28.010,22 m ²
UA-17B.....	2.701,78 m ²
Total UA-17 (según medición real).....	30.712,00 m ²

Tanto para la UA-17A como para la UA-17B, el Programa de Actuación Urbanizadora recoge a través de la Modificación Puntual de las N.N.S.S. que contiene, que:

- El Uso Global será Residencial, concretamente el definido para la Zona de extensión del Casco Antiguo “b”.
- La Densidad de Viviendas será 25 Viv/Ha.
- El Aprovechamiento Tipo será: 0,911991397 m²t/m²s.
- La Normativa Urbanística a aplicar será la contenida en las N.N.S.S. para la UA-17.

El P.A.U. presentado para Informe Previo y Vinculante será desarrollado mediante Gestión Indirecta por el Agente Urbanizador denominado “Gestimancha 2000, S.L.”, ciñéndose el referido Documento Urbanístico únicamente a reflejar el desarrollo urbanístico que tendrá la UA-17A mediante el Estudio de Detalle con el que se define el nuevo viario y parcelación de la Subunidad a la que únicamente se ciñe el P.A.U., de la que además también se aporta el Anteproyecto de Urbanización que garantizará en principio la perfecta conexión de las Infraestructuras Urbanísticas con que se dotará a la UA-17A respecto del resto de Infraestructuras Generales de la localidad.

En el P.A.U. figuran las razones que provocan la división de la UA-17 inicialmente prevista, entre las que se destaca la rapidez en tramitar los distintos Programas, consolidación edificatoria de la UA-17B y dificultad de encajar viales de 9,50 metros de anchura, así como la cesión que proporcionalmente le corresponda a cada propietario (¿?).

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.A.U. de la UA-17A por considerar que:

- El Documento Técnico no justifica ni se adapta a la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU; cuestión que debería haber sido solventada y anticipada antes de remitir el expediente a la C.P.U. para Informe Previo y Vinculante, si dicho Documento Técnico hubiera contado con el correspondiente Informe Técnico Municipal, Informe que no consta entre la Documentación Administrativa remitida, ni al que se hace ningún tipo de alusión, por lo que se deduce que no existió.
- Los argumentos por los que se razona la División de la Unidad de Actuación nº 17 inicial se deberán descartar, sobre todo considerando la pequeña superficie con que queda la UA-17B, de la que no se indica ni justifica su viabilidad futura como Suelo Urbano Semiconsolidado, y de la que más bien se sospecha que podría adquirir la condición de Urbano Consolidado, puesto que su ubicación presentará mayoritariamente fechada a la calle nº 2, estando previsto que esta última se ejecute dentro de la UA-17A.

Se advierte que el número de plazas de aparcamiento exigibles en superficie tienen el carácter de públicas sin que puedan computar dentro de éstas las plazas de aparcamiento que, en aplicación de las Normas Subsidiarias, tengan que contemplarse en el interior de las viviendas, ya que estas plazas tendrán la consideración de privadas.

En definitiva, el Informe Desfavorable del P.A.U. de la UA-17A está basado en no encontrarlo adecuado a las determinaciones de la ordenación urbanística que establece la Ley 1/2003 de la Modificación de la LOTAU, ni a la de las propias N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Torralba de Calatrava, por lo que se deberá desarrollar la Unidad de Actuación nº 17 en su totalidad, es decir tal y como aparece delimitada en las N.N.S.S., puesto que no se encuentra justificada su fragmentación, y menos en base a las razones argumentadas, ya que técnicamente y mediante el procedimiento reparcelatorio contenido en la LOTAU la Unidad de Actuación en su totalidad podrá ser abordada perfectamente.

Se advierte que en el Documento Técnico remitido figura en algunos puntos que se trata del Municipio de Pozuelo de Calatrava, cuando realmente se trata de Torralba de Calatrava.

1.22. - VALDEPEÑAS - Escrito del Ayuntamiento solicitando el Registro e Inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora del P.A.U del Sector Urbanizable Industrial S-17, denominado “Camino del Convento”.

ANTECEDENTES DE HECHO:

1º El P.A.U. de referencia fue Informado con carácter Previo y Vinculante en la C.P.U. de sesión 24 de Marzo de 2004, 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 Mayo de 2004 acordó Aprobar Definitivamente y Adjudicar el P.A.U. del Sector S-17 (Canino del Convento) al Agente Urbanizador “INDUSTRIOPOLIS, S.L”, 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 Vivienda y Urbanismo.

El P.A.U. del Sector Urbanizable Industrial del Sector S-17 (Camino del Convento) queda Inscrito con el nº 86 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.

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. – FUENTE EL FRESNO - Expediente 105/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de COMPLEJO TURISTICO RURAL COMPUESTO POR BAR-RESTAURANTE Y DOS BUNGALOWS, promovido por D. LUIS CARLOS ROMERO RODRIGUEZ en representación de CASA DE COMIDAS Y TAPAS “LA PATRONA” S.L, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Carretera N-401, Km. 161, Fuente el Fresno-Ciudad Real, Polígono 9, parcela 418.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 81.071 m²
- **Superficie a construir y rehabilitar:** 542,27m² (En bar-restaurant 371,06 m² para rehabilitar y 27,21 m² a construir, dos bungalows de 72 m² cada uno para construir).
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Juan B. Salcedo Calvo. Arquitecto.
- **Descripción:** El complejo turístico esta formado por tres construcciones independientes: El bar-restaurant que cuenta con salón-comedor, zona de público, barra, cocina, aseos y despacho y dos bungalows que tienen cocina-comedor, dos dormitorios con baño incorporado y porche.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 13 de Octubre de 2.003, para la obtención de la Calificación Urbanística de acuerdo con la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.
2. Transcurrido el periodo de información publica no han existido alegaciones.
3. Informe para la C.P.U. de fecha 22 de Julio de 2.004:

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.
- El artº 60. La Calificación urbanística en suelo rústico de reserva, de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio de O.T.A.U, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero de 2003 establece que: El suelo rústico de reserva podrá ser calificado a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3º número 1 del artículo 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico y tengan cualquiera de los objetivos siguientes:
f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios 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 suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Se trata de un establecimiento de turismo rural, que como tal se encuentra justificado su ubicación en suelo rústico, criterio seguido por la Comisión Provincial de Urbanismo en expedientes similares.

- 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 y documentación:
 - Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
 - Autorización de accesos y línea de edificación por el Ministerio de Fomento, Administración titular de la carretera N-401, afectada por las instalaciones proyectadas.

- La parcela cumple con la superficie mínima de 1 Ha para Establecimiento hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño (superficie construida menor de 750 m²) que se establece en el art. 9 para obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el uso hotelero y hostelero, 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.
- La construcción proyectada cumple con la ocupación máxima permitida del 7,5% del total de la finca, que se establece en el art. 9 del mencionado texto legal.
- El bar-restaurant **no cumple** con la separación mínima de 5 m a linderos que se establece en el artículo 55 de la Ley 2/1.998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.
- Existe informe de fecha 24 de enero de 2004, de la Delegación Provincial de Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, debido a que la construcción proyectada es colindante con la Cañada Real Soriana, donde consta:

“Efectuado el replanteo de la vía pecuaria la margen izquierda queda fijada como a continuación se describe:

Punto 1. Sito a setenta y cinco metros (75 m.) de la arista exterior de la cuneta de la margen derecha de la carretera N-401, y a diecinueve metros (19 m.) de la esquina de la cerca existente de la casa. $A - 1 = 19 \text{ m.}$ $0 - 1 = 75 \text{ m.}$

Punto 2. Sito a setenta y cinco metros (75 m.) de la arista exterior de la cuneta de la margen derecha de la carretera N-401 y a dieciocho metros (18 m.) del tres patas de la cerca de la finca. $B - 2 = 18 \text{ m.}$ $0 - 2 = 75 \text{ m.}$

La unión de los puntos 1 y 2 marca la colindancia de la parcela con la vía pecuaria según planos del deslinde, estando toda la cerca de delante de la edificación y parte de la edificación en terrenos de la Cañada Real Soriana.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente hasta tanto:

- Se ajuste el Proyecto en lo relativo a la separación mínima de 5 m a linderos que se establece en el artículo 55 de la Ley 2/1.998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003, en base a la posible agregación de suelo de la finca colindante.

- Se aporte nuevo Informe de Vías Pecuarias relativo a la viabilidad de la obra proyectada siempre y cuando no se altera ni ésta afecte a la Edificación existente sobre la Cañada Real Soriana, tal y como recoge el Proyecto Técnico presentado.
- Se advierte que si finalmente el expediente de referencia fuera susceptible de Obtener Calificación Urbanística, necesariamente requerirá además:
 - Informe de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
 - Autorización de accesos y línea de edificación por el Ministerio de Fomento, Administración titular de la carretera N-401, afectada por las instalaciones proyectadas.

2.2. – ALMAGRO - Expediente 31/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE ALMACÉN PARA MUEBLES METÁLICOS DE HOSTELERÍA, promovido por DIVISIÓN CORTIJO 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 29, parcela 79.
- **Suelo:** No urbanizable (Rústico de Reserva según L.O.T.A.U.)
- **Superficie de la parcela:** 34.600 m²
- **Superficie a construir:** 2.021,65 m² (En la parcela existe una nave de 1.000 m² y una casa de 60 m²), según plano de emplazamiento.
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. David Fúnez Viñas. Ingeniero Técnico Agrícola. Eduardo Villaverde Chaves. Arquitecto Técnico.
- **Uso y descripción:** Nave industrial de una planta y 8,50 m de altura destinada al almacenamiento de muebles metálicos de hostelería.

ANTECEDENTES:

1. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 28 de Abril de 2.004 donde consta:

1º.- Según lo previsto en el art. 47 de la vigente L.O.T.A.U., dicho suelo se encuentra clasificado como suelo rústico de reserva.

2º.- en virtud de lo dispuesto en el art. 63 de la L.O.T.A.U. y la modificación de dicho artículo por la Ley 1/2003, debe interesarse la concesión de la calificación urbanística a la Comisión Provincial de Urbanismo.

3º.- Una vez concedida, en su caso la calificación urbanística, previo a la concesión de la Licencia de obras, deberá presentar:

- a) Inscripción registral de la afectación de la finca a la edificación a realizar.
- b) Nombramiento de D.O.
- c) Aval bancario por valor del 3% del coste total de las obras.

4º.- El proyecto presentado cumple los condicionantes impuestos por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y la Orden de 31-03-2003.

- 2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 22 de Junio de 2.004 para la obtención de la correspondiente 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 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.

2.3. – MONTIEL - Expediente 25/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de ALMAZARA, promovido por CASTILLO DE MONTIEL SDAD COOP. DE C.L.M., 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 46, parcelas 72, 73, 76, 77, 78 y 79.
- **Suelo:** No urbanizable según D.S.U.
- **Superficie de la parcela:** 47.800 m².
- **Superficie a construir:** 1.711,22 m² (1.501,75 m² ocupada)
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Autor documentación técnica:** Proyecto Técnico. Pablo González Parras Ingeniero Agrónomo.

ANTECEDENTES:

- 1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 18 de Mayo 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, 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).
2. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 64.2.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U y modificación Ley 1/2003).
3. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003

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

2.4. – ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 34/2003 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la ampliación y adaptación de UN LOCAL DESTINADO A ALMACEN DE CHATARRA, A DESGUACE, RECICLAJE Y DESCONTAMINACIÓN DE VEHÍCULOS, promovido por D. TUBAL CASTELLANOS CASTILLO, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 101, parcela 130, Ctra. N-310 p.k. 85,755 M.I.
- **Suelo:** No Urbanizable Agrícola, Forestal.
- **Superficie de la parcela:** 15.520 m²
- **Superficie a construir:** 100 m² porche (ya existe una nave de 280 m² con oficina y aseo)
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José Mª Villoldo Crespo. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:**

La ampliación consiste en una zona de recepción de 200 m² y un porche donde se ubican los recipientes estancos antiderrame.

ANTECEDENTES:

1. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 19 de Febrero de 2.003.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 24 de Febrero 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 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. Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los defectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 64.1.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U.).
5. Advertir que la caducidad de la Licencia Municipal supondrá la de la Calificación Urbanística otorgada (Art. 66,4. Ley 2/98 O.T.A.U.)
6. Caso de vallar la parcela vinculada, ésta se realizará exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos (Artº. 54, 1, B) c) de la Ley 2/98.
7. Concretar la cesión gratuita del 10 % de la superficie total de los terrenos vinculados que le correspondan al Municipio, en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico o el importe del canon sustitutivo del 2 % del importe total de la inversión a realizar para la realización de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los uso correspondiente. (Artº 64,1,4º) de la Ley 2/98 de O.T.A.U.).

Todo ello sin perjuicio de la obtención de los correspondientes permisos,

autorizaciones y licencias exigibles en aplicación de la legislación vigente.

2.5. – ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 20/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE ALMACÉN AGRÍCOLA, promovido por D^a ENCARNACIÓN LÓPEZ DE LA VIEJA MOYA, 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 144, parcela 6.
- **Suelo:** No urbanizable según N.N.S.S. Labor de regadío.
- **Superficie de la parcela:** 100 Ha
Superficie a construir: 1.000 m²
Figura de planeamiento municipal: N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Pedro Belmar Marchante. Ingeniero Técnico Agrícola.

ANTECEDENTES:

1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 5 de Diciembre de 2.003.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 10 de Marzo de 2.004 a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
3. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 26 de Mayo de 2.004.

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. 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.

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

2.6. – ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 22/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE PARA USO AGRÍCOLA, promovido por D. MANUEL ROMERO HERNÁN, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de enero.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 189, parcela 45.
- **Suelo:** No urbanizable. Labor de regadío.
- **Superficie de la parcela:** 16.660,93 m²
Superficie a construir: 225 m²
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 17 de Diciembre de 2.003.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 23 de Marzo de 2.004 a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
3. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 26 de Mayo de 2.004.

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. 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.

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

2.7. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 30/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRÍCOLA, promovido por D^a JESUSA SANTOS ALONSO, 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 173, parcela 119.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de Ordenación 9.7. Regadío entre viñas.
- **Superficie de la parcela:** 39.917 m²
- **Superficie a construir:** 560 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Oscar Luis Gallego Vela. Ingeniero Técnico Agrícola.

ANTECEDENTES:

1. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 17 de Febrero de 2.004.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 19 de Mayo de 2.004 para la obtención de la Calificación Urbanística.
3. Existe Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 17 de Mayo de 2.004, donde consta: “Que en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 10 de Marzo de 2.004, aparece publicado anuncio relativo a la exposición pública del expediente de obras nº 740/03, iniciado por D^a JESUSA SANTOS ALONSO, en solicitud de licencia urbanística para CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA en POLÍGONO 173, PARCELA 119 y habiendo finalizado el plazo de veinte días desde su sometimiento a información pública, resulta que COMPARECE COMO PARTE INTERESADA EL COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE CENTRO, 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:

El Ayuntamiento debe proceder, 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.

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

2.8. – 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 m²
- **Superficie a construir:** 1.190,30 m²
- **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.
5. Informe para la C.P.U. de 24 de Marzo de 2.004:

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 cumbrera 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.

6. Acuerdo C.P.U. de 24 de Marzo de 2.004:

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.

7. Informe para la C.P.U. de sesión 22 de Julio de 2.004:

- Existe Informe del Jefe de Servicio de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 14 de Abril de 2.004, donde consta:

Consultada la información ambiental disponible sobre la zona se determina que la siguiente parcela del catastro de rústica sobre la que se realiza la consulta se encuentra sobre un **Elemento Geomorfológico de Protección Especial, en concreto se trata de un Afloramiento Volcánico** de acuerdo con la Ley 9/99 de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha.

Dado que el proyecto que se pretende realizar es la construcción de una nave se informa que la realización de este proyecto se considera **compatible** con la conservación del mencionado Elemento Geomorfológico de Protección Especial.

TERMINO	POLIGONO	PARCELA	COORDENADAS
---------	----------	---------	-------------

MUNICIPAL			CENTRO PARCELA
Pozuelo de Calatrava	40	66	X: 429689 Y: 4306850

- Existe Informe de la Consejería de Cultura, de fecha 17 de Junio de 2.004, donde consta entre otras consideraciones:

RESOLUCIÓN. Afección al Patrimonio Arqueológico/Evaluación de Impacto Ambiental/Informe de los Trabajos de prospección arqueológica para el Proyecto de Construcción de una Nave para uso industrial, en el término municipal de Pozuelo de Calatrava, provincia de Ciudad Real.

ESTA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO Y MUSEOS RESUELVE:

Informar favorablemente el referido proyecto, y ello, sin perjuicio de que, en el caso de que aparecieran restos durante la ejecución del proyecto, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 44.1 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español (deber de comunicación a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico) y, así, antes de continuar con la ejecución de dicho proyecto, deberá garantizarse su control arqueológico.

Por tanto, esta Dirección General da por finalizado el expediente y cumplidos satisfactoriamente los condicionantes exigidos al promotor y a la dirección de la intervención arqueológica.

Cualquier modificación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto de obra civil autorizado en este momento deberá contar con el visado y la autorización de esta Dirección General.

A fin de facilitar los controles o inspecciones que puedan realizar tanto los técnicos de la Consejería de Cultura como los Cuerpos de Seguridad del Estado, deberá existir una copia del presente documento en la oficina de obra.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente por considerar que se trata de una construcción de carácter industrial, por lo que su ubicación debería ser en suelo urbano industrial, no 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.

3 - VARIOS

3.1. – SERVICIO DE URBANISMO – Propuesta de Caducidad de expedientes que han solicitado Calificación Urbanística en Suelo Rústico correspondientes a 2.003, para

archivo de los mismos, según lo establecido en el Art. 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Se adjunta relación de expedientes remitidos a la Delegación de Obras Públicas por los Ayuntamientos respectivos para la obtención de la Calificación Urbanística de los mismos durante el año 2.003, a los que se les ha requerido documentación para completarlos y de los que, transcurridos más de 3 meses desde su paralización, sin ser retomados ni completados, procede la caducidad y archivo de los mismos, de acuerdo todo ello con lo establecido en el art. 92 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ACUERDO C.P.U:

A la vista de lo anteriormente expuesto, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda la caducidad de los mencionados expedientes, procediendo al archivo de los mismos.

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,