

En Ciudad Real, siendo las 11 horas treinta minutos del día catorce de Octubre 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. Félix Gómez Balbuena, en representación de la Delegación de Medio Ambiente.

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

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

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

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

D. Eusebio García Coronado, en representación del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

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.- FAX:
Gabinete Jurídico.
TELEFÓNICAMENTE:
D. Gabriel Miguel Mayor.
D. Jesús Pintado Manzaneque.

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 relativa al cambio de Calificación parcial de Suelo de Equipamiento Múltiple (Zona de Ordenación: 3.4) a Casco Residencial (Zona de Ordenación: 1.2) de una parcela ubicada en la Pedanía de “Cinco Casas”.

Autor Documento Urbanístico: Samuel Palomares Pérez. Arquitecto Municipal

TRÁMITE:

- 1º El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de L.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 de los terrenos afectados por la Modificación Puntual, así como la finalidad de ésta, no se requiere, en principio, ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante.

ANTECEDENTES DE HECHO:

La Modificación Puntual de referencia, redactada en Junio de 2002, plantea Recalificar parte de una parcela urbana ubicada en la pedanía de “Cinco Casas”, cuyo uso actual es el de Equipamiento Múltiple (Zona de Ordenación 3.4.), pasando a Uso Residencial 2 (Zona de Ordenación 1.2).

El Ayuntamiento justifica la Recalificación en base a que sobre la parcela existen tres viviendas habituales, un bar con restaurante y terraza de verano, un transformador de Electricidad, un Teatro y una zona de corrales, así como diferentes naves destinadas a garajes; pretendiéndose darle a la parcela la Calificación existente a los usos que se están desarrollando en la actualidad (Vivienda y Uso Terciario) dejando el transformador y el teatro como uso de Equipamiento, reguralizándose así la situación actual.

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TECNICO

Entre otras, se indican a continuación las más significativas:

- No se especifica la superficie total de la parcela afectada, por la Recalificación ni la parte concreta de ésta que se pretende pasar a uso Residencial.

- No se indica el aumento de Densidad Edificatoria Residencial que se producirá, ni se justifica que dicho incremento esté suficientemente cubierto al menos a nivel de Sistemas Generales de Espacios Libres, localizados en la pedanía de “Cinco Casas”. Igualmente tampoco se menciona la edificabilidad Residencial que se podrá materializar sobre el suelo que tendrá uso Residencial.
- No se cita ni justifica la conveniencia de la Recalificación pretendida en el ámbito de la LOTAU, ni el régimen de la Modificación (Innovación) de la Ordenación establecida por los planes, contemplados igualmente por ésta misma Ley.
- No se indica ni especifica si las edificaciones existentes que provocaron la Recalificación tuvieron o no Licencia Municipal, posible fecha de concesión, si éstas existían o no antes de Redactar el Plan General de Ordenación Urbana, ó si por el contrario, mediante la Recalificación se pretenden legalizar actuaciones urbanísticas irregulares.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEVOVERLE al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan la Documentación Técnica remitida por éste al objeto de que se complete la misma al menos en cuanto a las Observaciones que del Documento Técnico se realizan; sin olvidar, que si el expediente urbanístico de la Modificación finalmente prosperase, a éste le serán exigibles las Cesiones de Suelo que establece la LOTAU y sus Reglamentos.

1.2. - DAIMIEL – Modificación Puntual nº 3-B del Plan de Ordenación Municipal, que le afecta a las Unidades de Actuación Alto Norte, Alto Sur, Espinosa y Taray Industrial, delimitando y definiendo los nuevos Sectores Urbanizables Molemocho, El Alto, Magdalena, El Cristo y Taray Ronda, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Despacho de Urbanismo. M^a Jesús Rincón de Benito.

El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en la 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, finalidad y ubicación física de la Modificación Puntual, a ésta le es exigible la siguiente Documentación Sectorial Vinculante Complementaria:

- Evaluación Ambiental Previa en aplicación tanto de la L.O.T.A.U. como de la Ley 5/99 de E.I.A.

En este sentido se aporta E.I.A. emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de cuya lectura se comprueba que hay una serie de cuestiones medioambientales que a juicio del Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación de Ciudad Real han quedado recogidas y justificadas por el Ayuntamiento de Daimiel. Se resalta el llamamiento que realiza el Informe de la Delegación de Medio Ambiente en el sentido de que se incorpore la Evaluación Ambiental Previa emitida en el Documento Técnico de la Modificación Puntual.

- Informe de Carreteras de la Delegación de obras Públicas de la J.C.C.M. respecto de la afección de la Modificación hacia la CM-4114. El Informe aportado aunque Favorable hace referencia a una serie de cuestiones relacionadas con la necesidad de redactar un Proyecto de construcción de una glorieta que resuelva una intersección giratoria prevista.
- Informe de la Dirección General de Patrimonio y Museos donde se indica expresamente que al objeto de prevenir cualquier posible afección al patrimonio cultural deberá realizarse un Estudio de Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico del cual derivará la viabilidad inicial del proyecto. El estudio al que se hace referencia se realizará con carácter previo al inicio de las obras proyectadas.

4º La presente Modificación Puntual nº 3-B del Plan de Ordenación Municipal, al igual que lo fue la nº 3-A (Aprobada Definitivamente en C.P.U. de sesión 25-07-2002, D.O.C.M. de 2-09-2002) es fruto del Convenio Urbanístico suscrito el 10 de Agosto de 2.001, es al efecto entre el Ayuntamiento de Daimiel y la Asociación de Afectados por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que fueron sustituidas por el vigente P.O.M.

El Convenio Urbanístico al que se hace referencia en el párrafo anterior contempla de forma resumida las siguientes Modificaciones de Planeamiento:

- Replanteamiento de la denominada “Vía de ronda” a su paso por las Unidades de Actuación El Alto Norte, Alto Sur, Espinosa y Taray Industrial, lo que implica el desvío del trazado actual de la mencionada Vía de Ronda.
- Redelimitación de las citadas Unidades de Actuación, así como reordenación de áreas de Suelo Urbano con determinado grado de Consolidación.
- Mejorar la viabilidad económica de los desarrollos previsibles en el área objeto de Innovación.

El Convenio suscrito al igual que lo fue el de la Modificación Puntual nº 3-A, implicaba la retirada del Recurso interpuesto por los afectados contra la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación municipal que ahora se modifica, acuerdo aprobatorio

alcanzado en C.P.U. de sesión 25 de Febrero de 1.999.

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

Los objetivos fundamentales de la Modificación Puntual n° 3-B del Plan General de Daimiel son los siguientes:

* Modificación Puntual de las siguientes Unidades de Actuación:

- U.A. Alto Norte: Se divide en dos nuevas Unidades de Actuación, la U.A. Alto Norte Uno y la U.A. Alto Norte Dos.

Características más significativas:

- U.A. Alto Norte Uno
 - Superficie: 11.238 m²
 - Uso: Residencial Intensiva (Clave 04)
 - Densidad: 60 viv/Ha (67 viviendas)
- U.A. Alto Norte Dos
 - Superficie: 14.037 m²
 - Uso: Unifamiliar Alta Densidad (Clave 03) y Deportivo (Clave 21)
 - Densidad: 45 viv/Ha (63 viviendas)

- U.A. Alto Sur

Características más significativas:

- Superficie: 29.547 m²
- Uso: Residencial Intensiva (Clave 04) y Espacios Libres (Clave 30)
- Densidad: 60 viv/Ha (117 viviendas)

- U.A. Espinosa: Se divide en dos nuevas Unidades de Actuación, la U.A. Espinosa Uno y la U.A. Espinosa Dos.

Características más significativas:

- U.A. Espinosa Uno
 - Superficie: 5.439 m²
 - Uso: Residencial Intensiva (Clave 04)
 - Densidad: 60 viv/Ha (32 viviendas)

- U.A. Espinosa Dos
 - Superficie: 6.571 m²
 - Uso: Unifamiliar Alta Densidad (Clave 03)
 - Densidad: 45 viv/Ha (30 viviendas)

- U.A. Taray Industrial

Características más significativas:

- Superficie: 32.072 m²
- Uso: Productivo Intensivo (Clave 12) y Equipamientos y Servicios (Clave 20)
- Densidad: No existe

* Creación de los siguientes Sectores Urbanizables, de los que se indican sus características urbanísticas más significativas:

- Sector Molemocho

- Superficie: 30.661 m²
- Uso: Unifamiliar Alta Densidad (Clave 03), Equipamiento y Servicios (Clave 20) y Espacios Libres (Clave 30)
- Densidad: 30 viv/Ha (92 viviendas)

- Sector El Alto

- Superficie: 33.479 m²
- Uso: Idem Sector Molemocho
- Densidad: 30 viv/Ha (100 viviendas)

- Sector Magdalena

- Superficie: 24.010 m²
- Uso: Idem Sector Molemocho
- Densidad: 30 viv/Ha (72 viviendas)

- Sector El Cristo

- Superficie: 46.704 m²
- Uso: Unifamiliar Baja Densidad (Clave 02) + Idem Sector Molemocho
- Densidad: 20 viv/Ha (93 viviendas)

- Sector Taray Ronda

- Superficie: 18.161 m²

- Uso: Productivo Intensivo (Clave 12), Equipamientos y Servicios (Clave 20) y Espacios Libres (Clave 30)

La Modificación Puntual afecta por lo tanto a 6 Unidades de Actuación y a 5 Sectores, de tal forma que la nueva ordenación establece 73.162 m² de Suelo Urbano y 153.015 m² de Suelo Urbanizable a base de los nuevos Sectores.

Observaciones al Documento Técnico

Es evidente que el desplazamiento del trazado de la Vía de Ronda, inicialmente previsto para la zona afectada por la Modificación, como nueva solución parcial para dicha Infraestructura, supone la mejora funcional respecto de la Ordenación originalmente contemplada, cubriendo con mayor calidad y eficacia los objetivos que inicialmente presidieron el trazado de dicha vía; por lo que se justificaría sobradamente en el ámbito de lo establecido en la L.O.T.A.U. el régimen de las Modificaciones de la Ordenación establecida en los Planes de Ordenación Municipal, lo que repercute de forma evidente en una mejor organización espacial y del correspondiente tráfico vehicular, quedando éste mejor resuelto y de forma más racional que antes de formular la presente Modificación del P.O.M.

Igualmente, y a efectos de justificar las nuevas delimitaciones de Sectores y redelimitaciones de Unidades de Actuación, tanto en un caso como en otro se trata de Suelos contiguos e inmediatos a los existentes con el mismo grado de consolidación; esto último en el caso de las nuevas Unidades de Actuación.

No obstante se advierte que el Documento Técnico de la Modificación Puntual se redactó con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U.

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

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia hasta tanto se ajuste su contenido técnico a lo que establece la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en lo relativo a las Cesiones de Suelo en Unidades de Actuación delimitadas en Planes de Ordenación Municipal no adaptadas a la mencionada Ley. Igualmente se recomienda reajustar todas las Edificabilidades Residenciales contenidas en las Unidades de Actuación puesto que se comprueba que, salvo en la U.A. Taray Industrial (Unidad a la que precisamente no le afecta esta medida), se supera la que establece y limita la L.O.T.A.U., cuestión que ya se indicó cuando se Aprobó Definitivamente el P.O.M. que ahora se modifica.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

A raíz de la reunión mantenida el pasado día 20 de Julio entre el Servicio Técnico de Urbanismo de la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo y la redactora del Documento Urbanístico de la Modificación Puntual de referencia el Ayuntamiento de Daimiel presenta, en fecha 19 de Agosto de 2.004, escrito en el que solicita la Aprobación Definitiva

de la Modificación Puntual en trámite por considerar que ésta únicamente trata Delimitar los ámbitos de Suelo afectados, siendo los Documentos de Desarrollo correspondientes los que deberán cumplir en su integridad cuantas exigencias legales sean determinantes por la Legislación vigente.

ACUEDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda volver a SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia por los mismos motivos acordados en C.P.U. de sesión 9 de Junio de 2004, debiendo ajustarse el Documento Técnico completamente a la LOTAU sugiriéndole al Ayuntamiento que la ubicación física de las Cesiones de Suelo a las que están sometidas las Unidades de Actuación Redelimitadas así como los Sectores Urbanizables definidos se podrán establecer de forma orientativa en ambos casos.

1.3. - DAIMIEL – Modificación Puntual nº 9 del Plan de Ordenación Municipal relativa al cambio de alturas del tramo comprendido entre los números 12 al 22 de la calle Prim, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

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

TRÁMITE:

1. 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.
2. Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
3. Dada la finalidad y ubicación del Suelo afectado por la Modificación Puntual, a ésta no le es exigible en principio, ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante, salvo la que posteriormente, se descubre, y a la que se hace referencia a continuación (Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico).

ANTECEDENTES DE HECHO:

- 1º.- La Modificación Puntual de referencia está afectada parcialmente por el expediente tramitado en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 11 de Diciembre de 2003; concretamente se trataba entonces del punto 1.4 del Orden del Día, y cuyo literal se transcribe totalmente a continuación:

“1.4. - DAIMIEL – Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal relativa a la “Exclusión del Catálogo de Bienes Protegidos de Inmuebles del P.O.M.,

de la edificación ubicada en la c/ General Prim números 20 y 22”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

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

TRÁMITE:

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

ANTECEDENTES DE HECHO C.P.U. 11-DICIEMBRE-2003:

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

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

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

ACUERDO C.P.U. 11-DICIEMBRE-2003:

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

Se le advierte al Ayuntamiento que al único ejemplar Técnico de la Modificación Puntual que ha remitido le falta el plano nº 3, así como que dicho Documento Urbanístico está sin Diligenciar con la Aprobación Inicial de que fue objeto por parte del Ayuntamiento Plano de sesión 6 de Octubre pasado, pudiendo comprobar que en dicho acuerdo consta por error que fue Aprobado Provisionalmente cuando, en aplicación de la L.O.T.A.U., dicha Aprobación únicamente puede ser Inicial, defecto de forma que debería subsanarse; aunque no obstante se comprueba que también por error el Ayuntamiento Aprobó Inicialmente el expediente en Pleno de 25 de Julio de 2.003, cuando realmente se trataba del comienzo de la exposición pública del Documento técnico redactado.”

2º.- La Modificación Puntual nº 9 tramitada por el Ayuntamiento, con posterioridad al trámite administrativo del expediente al que se hace mención en el punto 1 anterior, contempla aumentar una planta más a todos los inmuebles ubicados entre el nº 12 y nº 24, ambas inclusive, de la calle Prim. De forma comparada se pasaría a un aprovechamiento actual a otro que quedaría como sigue:

P.O.M. Actual:

B+1+R+BC

P.O.M. Modificado:

B+2+R+BC

Del examen del cuadro comparativo de Edificabilidades que contiene el Documento Técnico, se reduce como más significativo que:

- Únicamente el Suelo ubicado en la C/ Prim nº 12 permanecería sin incremento de Aprovechamiento.

- Respecto del inmueble ubicado en los números 20 y 22 de la Calle Prim (Elemento Protegido nº 024 del Catálogo de Bienes Protegidos del P.O.M.) se comprueba que con la Modificación de alturas se obtendría un incremento de Aprovechamiento de 734,61, m²c.

El Documento Técnico recoge las justificaciones que provocan que el Ayuntamiento aborde la presente Modificación Puntual, indicando de forma expresa como conclusión que el aumento Aprovechamiento Lucrativo que conlleva la Modificación quede condicionado a la cesión de al menos el 10% de la diferencia entre el Aprovechamiento existente y el incrementado con la modificación así como el correspondiente a las Cesiones (de Suelo) que establece el Artículo 31 de la LOTAU; todo ello en base a lo que determina dicha Ley respecto de los incrementos de Aprovechamiento Lucrativo respecto al preexistente.

Observaciones al Documento Técnico Urbanístico:

- El Documento Técnico no cuantifica ni ubica físicamente las Cesiones que como compensación al incremento de Aprovechamiento Lucrativo plantea la Modificación Puntual. Tampoco se evalúa la posibilidad de delimitar Unidades de Actuación Edificatoria.

- No se determina el incremento de Densidad Edificatoria ni el aumento recíproco que conlleva en cuanto a Sistemas Generales.

- No se cita ni se asume la existencia del expediente urbanístico tramitado en la C.P.U de 11 de Diciembre de 2003 por el que se pretendía excluir del Catálogo de Bienes Protegidos la edificación ubicada en la C/ Prim números 20 y 22; Pendiente de Aprobar Definitivamente al día de hoy por la C.P.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DENEGAR la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia por considerar que:

1º El expediente está afectado parcialmente por otro expediente urbanístico “Pendiente de Aprobar Definitivamente” al día de hoy por la C.P.U.

2º El Documento Urbanístico está incompleto y no se ajusta a la LOTAU, al menos respecto a las cuestiones urbanísticas que se recogen en el apartado “Observaciones al Documento Técnico Urbanístico”.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverá al Ayuntamiento uno de los dos ejemplares del Documento Técnico de la Modificación Puntual.

1.4. – DAIMIEL - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación U.A. ”Jabonería Sur”, 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 7 de Junio 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 la “Agrupación de Interés Urbanístico Jabonería Sur”.

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 U.A. “Jabonería Sur” ha quedado Inscrito en dicho Registro con el nº 91.

1.5. – 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 Suárez Almanzor y Vitorín Agueda Goyeneche. Arquitectos.

El expediente de referencia fue Informado con anterioridad en C.P.U de sesión de 22 de Julio de 2004

INFORME C.P.U 22-07-2004:

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. 22-07-2004:

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 No Consolidado, 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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

A) A raíz de los Informes remitidos por el Ayuntamiento en fecha 27 de Agosto de 2004, así como de la reunión mantenida con el Ayuntamiento el pasado 14 de Septiembre, éste remite con fecha 6 de Octubre Separata Técnica, que incluye además Estudio Ambiental relativo a la Reclasificación de Suelo Rústico con destino a Zona Verde, al objeto todo ello de anexionarla al P.A.U ya Informado.

Del examen de la Separata Técnica se comprueba que:

1º.- Se justifica que la actuación urbanizadora U.A “Calle Madara” y el aumento de Densidad Edificatoria Residencial que conlleva, está suficientemente cubierta a nivel de los Sistemas Generales de Espacios Libres recogidos en el P.O.M, puesto que si se considera que el incremento poblacional de la Unidad de Actuación será de 769 habitantes, se requerirá un incremento proporcional de 3.845 m^2 de nuevos Sistemas Generales, estando éstos suficientemente garantizados al tener el P.O.M superávit de Espacios Libres de S.S.G.G., ascendiendo éste a 13.209 m^2 de suelo.

2º.- Se localiza la cesión de $3.626,02 \text{ m}^2$ de Suelo con destino a Zona Verde, así como que éste permita inscribir un círculo de 30 m de diámetro.

La Cesión de Zona Verde está en consonancia con la nueva Superficie Bruta de la Unidad de Actuación ascendiendo ésta ahora a $36.260,20 \text{ m}^2$.

B) Se aporta Evaluación Ambiental Preliminar emitida desde la Delegación de Medio Ambiente en Ciudad Real, relativa a la Reclasificación de los $3.626,02 \text{ m}^2$ de Suelo Rustico de Reserva al objeto de agregárselos a la U.A “Calle Madara”

De la lectura de la E.A.P. correspondiente se deduce que no existen inconvenientes Medioambientales que impidan la Reclasificación de Suelo que la motiva, por lo que la viabilidad de ésta queda garantizada.

ACUERDO C.P.U.:

Considerando que:

1º.- A la vista de las justificaciones y de las correcciones técnicas de que ha sido objeto

el P.A.U de referencia, fundamentalmente en cuanto a justificar que el aumento de Densidad Residencial está equilibrado respecto a los Sistemas Generales de Zonas Verdes contempladas en el P.O.M; así como que con las Cesiones que ahora se plantean se cumplen las Cesiones de Suelo que establece la LOTAU para Suelo Urbanizable Residencial.

2º.- De la Viabilidad Medioambiental que recoge la Evaluación Ambiental Preliminar aportada.

3º.- El Proyecto de Urbanización de la UA “Calle Madara” garantizará la conexión de todas las Infraestructuras Urbanísticas con que se dotará al ámbito de actuación de la Unidad respecto de las Infraestructuras Generales de la localidad.

4º.- El Ayuntamiento solicita el Informe Previa Vinculación del PAU en el punto de la tramitación administrativa de éste en el que legalmente corresponde.

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el P.A.U de referencia por encontrarlo adecuado a las determinaciones de carácter urbanístico que establece la LOTAU.

1.6. – FERNAN CABALLERO - Estudio de Detalle de una parcela urbana ubicada en la c/ Río s/n, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Juan Basiano Salcedo Calvo. Arquitecto.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Estudio Detalle de referencia plantea ordenar una parcela urbana con frente hacia la c/ Río s/n. La superficie de la parcela asciende a 4.329,12 m².

Se resalta que el tratamiento del Suelo Urbano sobre el que se realiza el Estudio Detalle es el de “Urbano de Reserva”, ya que examinada la Documentación Administrativa que acredita el trámite correspondiente llevado a cabo en el Ayuntamiento, se comprueba que fue tramitado con anterioridad a la publicación parcial de la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal, puesto que ésta fue en el D.O.C.M de 7 de Abril de 2004, mientras que la publicación del Estudio de Detalle lo fue en el D.O.C.M. de 4 de Febrero de 2004.

El Estudio de Detalle, que también incluye la Parcelación del Solar, subdivide éste en 5 parcelas, a raíz de trazar una calle de nueva apertura que facilitará el mayor, pero no mejor, aprovechamiento Urbanístico del Solar.

Superficialmente, se plantea el siguiente reparto:

- Parcela 1.....	700.00 m ² s
- Parcela 2.....	698,00 m ² s
- Parcela 3.....	678,00 m ² s
- Parcela 4.....	680,00 m ² s

- Parcela 5.....	504,00 m ² s
- Superficie Neta Edificable.....	3.260,00 m ² s
- Calle de Nueva Apertura.....	1.069,12 m ² s
- Superficie Bruta del Solar.....	4.329,12 m ² s

Respecto del Aprovechamiento Urbanístico que se podría obtener antes y después de formular el Estudio de Detalle, éste recoge que:

- La Superficie de Aprovechamiento de la parcela inicial ascendería a: 236,22 m².
- La Superficie de Aprovechamiento de la parcela, con Estudio de Detalle asciende a: 2.924,91 m².

Como puede comprobarse, el Aprovechamiento Urbanístico que se podrá materializar con la formulación del Estudio de Detalle es mucho mayor que sin éste, desconociéndose si con otro planteamiento el Aprovechamiento inicial se podría aumentar.

Independientemente de entrar a deliberar si el Suelo objeto de Estudio de Detalle al día de hoy, y según el Plan de Ordenación Municipal, es “Suelo Urbano Consolidado”, mientras que visto desde la perspectiva contemplada en el Estudio de Detalle se trataría de “Suelo Urbano de Reserva”, procedente de la Modificación Puntual nº 1 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, Aprobada Definitivamente en C.P.U de sesión 28 de Febrero de 2001; se advierte que el Documento Técnico no contiene justificación ni alusión alguna al cumplimiento de lo que establece la LOTAU respecto de los Estudios de Detalle, por lo que el desmesurado incremento de Aprovechamiento Urbanístico antes y después de formular el Estudio de Detalle, mediante la creación de un Vial interior que facilite materializar el Aprovechamiento final, implicaría en aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U la posible delimitación de una Unidad de Actuación, puesto que realmente se trataría de Suelo Urbano Consolidado considerando la parcela inicial como una parcela única y como Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización y por la Edificación si se respeta el planteamiento que recoge el Estudio de Detalle. No obstante sería el Arquitecto Redactor del Estudio el que debería llegar a la solución apropiada en base a las características urbanísticas realmente existentes en aplicación siempre de la LOTAU, y concretamente en la Ley 1/2003 que la modifica.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle, de referencia por considerar que éste no se adecua a lo que establece la LOTAU para éste tipo de Estudios, puesto que como se puede comprobar con su formulación se aumenta el Aprovechamiento Urbanístico del Suelo incluido en el ámbito espacial del Estudio, aumento no permitido por la LOTAU.

El Ayuntamiento deberá evaluar la posibilidad de delimitar una nueva Unidad de Actuación en aplicación del Régimen Urbanístico del Suelo Urbano que contempla la ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, concretamente respecto del Suelo Urbano No

Consolidado.

1.7. - HERENCIA - Escrito del Ayuntamiento solicitando el Registro e Inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-6.08.

ANTECEDENTES DE HECHO:

- 1º El P.A.U. de referencia fue Informado con carácter Previo y Vinculante en las Comisiones Provinciales de Urbanismos de sesiones 30-10-2003, 24-03-2004 y 09-06-2004 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 28 de Julio de 2004 acordó Aprobar Definitivamente y Adjudicar el P.A.U. de la Unidad de Ejecución UE-6.08 a la Agrupación de Interés Urbanístico “UE-6.08”, 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. de la UE-6.08 queda Inscrito con el nº 90 del citado Registro de Programas de Actuación Urbanizadora.

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

1.8. – MORAL DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 3/2004 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal que afecta al Artículo 11.3 (Tipos de Edificación) de las mismas, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Asistencia Técnica Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real, (URBANATURA, Arquitectura y Naturaleza)

TRÁMITE:

1. El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de L.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.

2. Durante el período de exposición pública se presentó una alegación, interpuesta por D. Manuel Gutiérrez Moreno en representación de DAIMAN EL MORAL; reclamación que fue desestimada por el Ayuntamiento.
3. Dada la naturaleza 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 incluir en el Artículo 11.3, correspondiente a la regulación de los Tipos de Edificación, un apartado relativo a la Intercambiabilidad, concretamente en la Tipología Edificatoria en Manzana Cerrada (M C), de la que se resalta como más significativo, que en cuanto a los parámetros urbanísticos a aplicar continuarán siendo los recogidos en las N.N.S.S Vigentes. La Intercambiabilidad a la que se hace referencia será permitir en la Zona de Ordenación en Manzana Cerrada (M C), la tipología edificatoria en Edificación Abierta (A B), regulando para ello las condiciones que se deberán cumplir, destacándose que su edificación deberá ir precedida del Oportuno Estudio de Detalle; lo que entre otras cuestiones deberá garantizar, según establece la LOTAU, que no se aumente el Aprovechamiento Urbanístico de la parcela sobre la que se permita el “Intercambio Tipológico”

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual nº 3/04 de referencia por considerar que el Intercambio de Tipología Edificatoria que contempla el expediente no implica aumento de Densidad ni de Intensidad Edificatoria que impliquen compensaciones de suelo complementarias, puesto que como el Documento Urbanístico recoge, la Intercambiabilidad, cuando proceda, deberá ir precedida del correspondiente Estudio de Detalle, lo que garantiza, al menos, el no incremento de Aprovechamiento Urbanístico sobre el Suelo Urbano en el que se permita la “Intercambiabilidad Topológica”.

No obstante se SUSPENDERA la publicación de la Aprobación Definitiva, y por lo tanto la efectividad y aplicación legal de sus objetivos, y hasta que el Ayuntamiento presente cuatro ejemplares originales del Documento Urbanístico Aprobado, convenientemente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte, ya que el ejemplar remitido era fotocopia sin diligencia de ningún tipo.

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.

1.9. - PORZUNA – Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial, de Titularidad Municipal, denominado “La Ventilla”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Pedro Lasanta Gómez. Arquitecto.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Programa de Actuación Urbanizadora del que el Ayuntamiento solicita Informe lo componen el Plan Parcial del Sector correspondiente y el Proyecto de Urbanización de éste. Como antecedente más significativo e inmediato se resalta que el mencionado Sector fue delimitado y definido mediante la Modificación Puntual nº 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico. La Modificación Puntual de referencia fue Aprobada Definitivamente en la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 23 de Octubre de 2.002, y publicada en el D.O.C.M. de 9 de Febrero de 2.004, una vez que el Ayuntamiento completó y remitió toda la Documentación requerida cuando se Aprobó Definitivamente la Modificación entre la que se encontraba la Evaluación Ambiental Previa correspondiente.

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 59.945,40 m² de Suelo Reclasificado, si bien ahora la extensión superficial del Sector según contiene el Plan Parcial asciende ahora a 57.601,84 m², producto de la medición real de los terrenos incluidos en el Sector Industrial Municipal “La Veguilla”, procedentes de las Parcelas 1.714 y 1.715 del Polígono 212 del Catastro de Rústica, Parcelas propiedad del Ayuntamiento.

Por lo demás se indica que el Plan Parcial se ajusta en cuanto a las Reservas Dotacionales y Zonas Verdes, a lo que para este tipo de Reservas en Suelo Urbanizable Industrial establece la LOTAU, estando previsto además que el desarrollo del Programa sea mediante Gestión Directa al tratarse de terrenos de Titularidad Municipal puesto que en principio está previsto ejecutar su Urbanización mediante Financiación Autonómica.

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

Se resalta que la Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante que le afecta al Polígono Industrial “La Ventilla” fue aportada cuando se Aprobó Definitivamente la Modificación Puntual de las N.N.S.S. mediante la que se delimitó y definió el Sector, y que ahora, a título informativo se indican a continuación:

- Evaluación Ambiental Previa de fecha 11 de Diciembre de 2.002.
- Informe de Carreteras de la J.C.C.M., Delegación de Obras Públicas de fecha 12 de Septiembre de 2.002 dada la afección del Sector delimitado respecto de las Carreteras Autonómicas CM-403 y CM-4106.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE

el Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial Municipal “La Ventilla” 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 expresamente 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 Porzuna solicita el Informe Previo y Vinculante en el punto de la tramitación administrativa del P.A.U. en el que legalmente procede ser Informado.

1.10. – 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, que fue Informado con anterioridad en C.P.U de sesión 22 de Julio de 2004, 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 (Consideradas en C.P.U de 22-07-2004)

- 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. DE SESION 22 DE JULIO DE 2004:

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.

NUEVA DOCUMENTACION TÉCNICA REMITIDA :

A la vista del acuerdo de la C.P.U de sesión 22 de Julio de 2004 el Ayuntamiento remite posteriormente, y en varias ocasiones, nueva Documentación Técnica en la que se comprueba que se han incluido, aclarado y justificado aquellas cuestiones que expresamente se le indicaron mediante las correspondientes Observaciones al Documento Técnico inicialmente presentado.

No obstante, se comprueba que:

- El Documento Técnico recoge que la parcela mínima edificable en Suelo Urbano Consolidado es de 80 m², mientras que las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de la localidad de Ruidera, en su Artículo 4.3.7, la fija en 100 m². En cualquier caso la parcela sobre la que se desarrolla el Estudio de Detalle es muy Superior (4.452 m²).

- En el Estudio de Detalle figura que la Normativa Urbanística data de Septiembre de 1.994, cuando realmente fueron Aprobadas Definitivamente en C.P.U de 12 de Diciembre de 1.996.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia por considerar que se ajusta a lo que para éste tipo de Documentos Urbanísticos establece y regula la LOTAU, así como que los planteamientos urbanísticos que recoge, fundamentalmente en cuanto al uso, cumplimiento de parámetros edificatorios y aprovechamiento materializable antes y después de formular el Estudio de Detalle, se ajustan a lo que establecen las N.N.S.S, de Planeamiento Urbanístico de la localidad de Ruidera.

Cuando el Ayuntamiento Aprueba Definitivamente el presente Estudio de Detalle deberá remitir un ejemplar debidamente Diligenciado con las Aprobaciones recaídas sobre el mismo, recomendándoles que corrijan del Documento Técnico las cuestiones relativas a la Parcela Mínima y a la fecha de Aprobación Definitiva de las N.N.S.S., y a las que se hace alusión en el presente Informe.

1.11. – TORRALBA DE CALATRAVA - Escrito del Ayuntamiento solicitando el Registro e Inscripción del Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial Municipal “La Vega”.

ANTECEDENTES DE HECHO:

1º El P.A.U. de referencia fue Informado con carácter Previo y Vinculante en la C.P.U. de sesión 22 de Julio 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 extraordinaria de 3 de Agosto de 2004 acordó Aprobar Definitivamente tanto el P.A.U. del Sector Urbanizable Industrial “ La Vega” como la Reparcelación de dicho Sector; actuación que será desarrollada mediante Gestión Directa por parte del Ayuntamiento.

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 Municipal “La Vega” queda Inscrito con el nº 89 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.

1.12. – TORRALBA DE CALATRAVA – Proyecto de Urbanización del Sector Urbanizable Industrial, de titularidad Municipal, “La Vega”, remitido por el Ayuntamiento para Informe Previo y Vinculante.

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Informe que solicita ahora el Ayuntamiento está motivado por el hecho de que cuando el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Industrial “La Vega” fue Informado Favorablemente por la C.P.U., concretamente en la sesión de 22 de Julio de 2004, lo fue en base al Plan Parcial correspondiente y al “Anteproyecto de Urbanización” del Sector que conformaban entonces la Alternativa Técnica del referido P.A.U.

El Proyecto de Urbanización remitido ahora se ajusta y desarrolla en profundidad el Anteproyecto presentado en su día , pudiéndose comprobar que la Urbanización del Sector es

completa, ajustándose en su totalidad a lo que establece la LOTAU para éste tipo de proyectos

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE EL Proyecto de Urbanización del Sector Urbanizable Industrial “La Vega” por encontrarlo ajustado a las N.N.S.S de Planeamiento Urbanístico, las cuales fueron Modificadas para delimitar y definir dicho Sector, así como al Programa de Actuación Urbanizadora que posteriormente se tramitó e Informó Favorablemente con carácter previo y vinculante, en C.P.U de sesión de 22 de Julio de 2004, encontrándolo ajustado a lo que establece la LOTAU para éste tipo de Proyectos; lo que en definitiva implica encontrar adecuado dicho Documento a las determinaciones de la Ordenación Urbanística contempladas tanto en las N.N.S.S como en la LOTAU.

EL Proyecto de Urbanización del Polígono Industrial “La Vega” se anexionara al Programa de Actuación Urbanizadora de dicho Sector, PAU Registrado e Inscrito con el nº 89 del Registro correspondiente.

1.13. – VALDEPEÑAS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal que afecta a las Tipologías Edificatorias del Sector S-4, así como a la Parcela Mínima de la Tipología Edificatoria en Edificación Agrupada de los Sectores S-11, S-12, S-13, S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7 (Área 7), que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

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

TRÁMITE:

1. El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de L.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.
2. Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo
3. Dada la finalidad de la Modificación Puntual, a ésta no le es exigible, en principio, ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante.

ANTECEDENTES DE HECHO:

La Modificación Puntual de referencia que afecta de forma directa a las “Normas Urbanísticas Particulares para la Zona de Reserva Residencial”, plantea de forma resumida las siguientes cuestiones:

Parte A

Permitir la Tipología Edificatoria en Edificación Colectiva (VC) exclusivamente en el S-4, estableciéndose para ésta una Parcela Mínima de 500 m².

Parte B

Permitir en los Sectores S-11, S-12, S-13, S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7 (Área 7) una parcela Mínima de 160 m² para la Tipología Edificatoria en Edificación Agrupada (A G). Antes de la Modificación la Parcela Mínima estaba establecida en 500 m².

Los motivos que provocan la Modificación Puntual están precedidas, en el caso de permitir la Edificación Colectiva en el Sector S-4, por el Convenio Urbanístico suscrito entre “Laguna Proyectos y Construcción, S.L.U.” y el Ayuntamiento de Valdepeñas en fecha 25 de Marzo de 2.004, figurando en el mismo, además, que el Convenio está motivado por el hecho de poder llevar a cabo un proyecto de construcción de 16 viviendas unifamiliares pareadas sobre un solar perfectamente identificado de 4.144 m² ubicado en el Sector S-4.

Igualmente y en el caso de reducir la parcela Mínima de 500 m² a 160 m², el Ayuntamiento argumenta de forma resumida la mejor comercialización del producto inmobiliario final provocado todo ello por el hecho de atender una demanda inmobiliaria mayoritaria.

No obstante, aunque en el Convenio Urbanístico a que se hace referencia parece afectar en principio al S-4 en cuanto a los cambios que provoca, el Ayuntamiento las extiende además al resto de sectores que se citan; a excepción de lo relativo a permitir la Edificación Colectiva (V.C), puesto que exclusivamente se permitirá en el S-4, estando previsto en el caso de optar por esta tipología Edificatoria en dicho Sector, que se le tenga que abonar al Ayuntamiento la cantidad de 17 € por metro cuadrado construido de ésta Tipología, siempre que sobre una parcela se adopte la Tipología Edificatoria de Vivienda Unifamiliar Colectiva.

Se resalta que la Ordenanza afectada por la Modificación Puntual no establece ni limita la Densidad Máxima Edificable.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda respecto de cada una de las dos partes en las que se subdivide la Modificación Puntual lo que a continuación se indica:

Parte A

APROBAR DEFINITIVAMENTE ésta parte de la Modificación Puntual por considerar justificado, entre otros el cambio Tipológico Edificatorio en cuanto a los fines de la actividad pública urbanística que establece la LOTAU, sobre todo en lo relativo a la participación de la comunidad en las Plusvalías generadas por la acción territorial u urbanística que conlleva, al implicar la misma mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada, puesto que dicho cambio Tipológico facilitará previsiblemente la futura

comercialización del producto inmobiliario final.

Parte B

SUSPENDER ésta parte de la Modificación Puntual, hasta tanto se complete el expediente en cuanto a:

- Se deberá aportar plano que refleje la ubicación física de los Sectores Urbanizables afectados por ésta parte de la Modificación Puntual, debiendo indicarse expresamente el nivel de Planeamiento de Desarrollo Urbanístico en el que se encuentren actualmente, así como el grado de urbanización y consolidación edificatoria en el que estén cada uno de ellos, en los Sectores que proceda.
- Aunque la Ordenanza afectada por la Modificación Puntual no establece ni limita la Densidad Máxima edificatoria, es evidente que la reducción de parcela mínima edificable, pasando de 500 m² a 160 m² con el cambio que supone pasar de una Tipología Edificatoria a otra conllevará un posible aumento de Viviendas que deberá estar a su vez suficientemente cubierto al menos en cuanto a nivel de los Sistemas Generales de Espacios Libres recogidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Por todo ello se deberá evaluar en cada caso el posible aumento de Densidad Edificatoria Residencial.

- Justificar la no exigencia en ésta parte de la Modificación Puntual de lo que establece el artículo 6, 1, e) de la LOTAU, en cuanto al establecimiento de un posible canon de participación de la Administración Pública Municipal en las Plusvalías generadas por el hecho de permitir una Tipología Edificatoria Residencial mas comercializable que las que actualmente permite la Ordenanza correspondiente en los Sectores afectados por la Modificación Puntual.

Al objeto de no demorar la efectividad y aplicación de lo que recoge la Parte A de la presente Modificación, y hasta tanto se complete el expediente en lo relativo a la Parte B, el Ayuntamiento deberá subdividir el Documento Técnico inicialmente presentado y remitir cuatro ejemplares debidamente Diligenciados de la Parte A.

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

1.14. – VALDEPEÑAS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa al aumento de Edificabilidad de la Parcela nº 4 del Plan Parcial del Sector 6-A, que remite el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva.

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

TRÁMITE:

1. El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de L.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.
2. Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo
3. Dada la finalidad de la Modificación Puntual, a ésta no le es exigible, en principio, ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Sector 6-A, en el que se ubica la parcela nº 4 a la que se le aumenta la Edificabilidad, está Clasificado como Suelo Urbano Consolidado según la LOTAU, al estar urbanizado en ejecución del Planeamiento.

A continuación se exponen de forma comparada las características actuales y modificadas más significativas que le afecten a la parcela nº 4

	ACTUAL	MODIFICADA
Superficie Neta de la Parcela	18.155,58 m ²	16.871,75 m ²
Superficie Neta Edificable	9.077,79 m ² t	21.077,79 m ² t
Edificabilidad Neta	0,5 m ² t/ m ² s	1,25 m ² t/ m ² s

Los 1.283,83 m² que existen de diferencia entre la superficie Actual y Modificada serán absorbidas como superficie perimetral de aparcamiento.

El expediente tiene como preámbulo el Convenio Urbanístico (propuesta) suscrito entre la mercantil COIVSA y el Ayuntamiento de Valdepeñas en fecha 20 de Abril de 2004, del que se destacan como más significativas las siguientes cuestiones:

- Cesión de las parcelas 17A, 17b, 17c y 17d, ubicadas en el Sector 6A, y con una superficie total entre las cuatro de 2.502,87 m². Estas parcelas actualmente tienen uso Residencial y pasarían a tener la consideración de Dotacional.
- Cesión de la franja perimetral de la parcela nº 4 al objeto de ubicar las Plazas de Aparcamiento que establece la LOTAU para suelo urbanizable Residencial.
- Compromiso de asumir las obligaciones derivadas de la demanda de Infraestructuras Urbanísticas originadas por el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre la parcela nº 4, así como la urbanización de las Zonas Verdes de Sistema General y de las Áreas de Aparcamiento exigibles.

- Compensación en metálico de 245.394,31 € (40.830.177 Ptas.) destinadas a la Urbanización de las viales perimetrales de los Sectores S-4, S-6A, S-6B y el área delimitada como Reserva de Suelo para Sistema General de Zona Verde.

En cuanto al Documento Técnico se comprueba que éste recoge el contenido del Convenio Urbanístico que lo motiva, resaltándose como más significativas las siguientes cuestiones de carácter técnico:

- Se justifica el aumento de Densidad Edificatoria así como el aumento de Sistemas Generales de Zonas Verdes, destinándose para éstas últimas un total de 1.298,78 m². El cálculo del aumento de Densidad se realiza en función del aumento de los 12.000 m² menos la Edificabilidad Residencial que absorberían las parcelas 17a, 17b, 17c y 17d.

No obstante, se resalta que aunque razonadamente los Sistemas Generales de Espacios Libres deben aumentarse en 1.298,78 m, en el Convenio Urbanístico se recoge que éstos ascenderán a 1.074, 86 m desconociéndose a que obedece la diferencia de 223,88 m , así como la ubicación física de la superficie que finalmente corresponda.

- Se justifica la Reserva de Suelo para Plazas de Aparcamiento y para Suelo Dotacional de Sistemas Locales, ascendiendo éstos a 108 Plazas y a 2.502,87 m² , ésta última superficie procedente de las parcelas 17a, 17b, 17c y 17d.

Respecto del Sistema Local de Zona Verde se justifica que al no Variar la Superficie total Ordenada del Sector, siendo ésta inferior a 6.000 m² t por Hectárea se mantiene la Reserva inicial de 15.087,05 m².

- Se justifica la Cesión finalmente monetarizada en 245.394, 31 €, en concepto del 10% del Aprovechamiento Lucrativo, concretamente materializables en 2.149, 71m² s
- (1.074,86 m² t).
- En cuanto a la Edificabilidad Residencial Bruta Máxima que se podrá materializar en el Sector S-6A, mediante cálculos paralelos se comprueba que ésta ascenderá a 0,39 m² c/m², inferior por lo tanto a la que limita la LOTAU, así como que la Edificabilidad Neta Residencia Máxima ascenderá a 0,652 m² t/ m² s.
- El Documento Técnico recoge expresamente las condiciones particulares aplicables a la parcela 4, y que facilitarán materializar la menor Edificabilidad con la que se dotará a dicha parcela.

Observaciones la Documento Técnico

- En aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, deberá justificarse la innecesariedad de delimitar una Unidad de Actuación Urbanizadora, al igual que el Régimen Urbanístico del Suelo Aplicable. Fundamentalmente en lo relativo entre otros a la Disposición Transitoria (Régimen Urbanístico del Suelo), así como en lo que le afecte relacionado con los artículos 45 y 69 de dicho texto legal.

- Deberá aclararse la discrepancia numérica relativa a la superficie destinada a Sistema General de Zonas Verdes, provenientes del evidente aumento de Densidad; debiéndose aportar plano donde se ubique físicamente el referido Sistema General, ya que se comprueba que se asume el compromiso en el Convenio Urbanístico pero físicamente no se localiza en el Documento Técnico.
- Deberá justificarse el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 39,2 de la LOTAU respecto del equilibrio que conlleva el aumento de Aprovechamiento Lucrativo Privado que plantea la Modificación Puntual frente a las Reservas de Sistemas Locales que se establecen.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia hasta tanto se justifiquen y aclaren las Observaciones que se realizan del Documento Técnico.

1.15. – VALDEPEÑAS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que le afecta a la Ocupación permitida en el Sector 6-A, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

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

TRÁMITE:

1. El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de L.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.
2. Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo
3. Dada la finalidad de la Modificación Puntual, a ésta no le es exigible, en principio, ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual que remite el Ayuntamiento de Valdepeñas no distingue entre la Normativa Urbanística actual y la que previsiblemente innova la Modificación, detectándose únicamente que ésta le afecta a las condiciones particulares de la Ordenación Urbanística de la Zona Residencial del Sector 6-A, y en concreto a la ocupación; por lo que se estima que dicho Documento Urbanístico debería contener la Normativa Urbanística comparada, es decir: actual y modificada.

Se deberá justificar además que, puesto que de la lectura del título del expediente parece desprenderse que aparentemente solo repercutirá en cuestiones de carácter formal y disposición de los inmuebles sobre la parcela, que la Modificación Puntual no conlleva incrementos de edificabilidad de ningún tipo, fundamentalmente en lo que respecta al porcentaje de ocupación del Bajo Cubierta, dependencia de la que se tendrá que indicar expresamente el tratamiento que a efectos de consideración de su edificabilidad y uso recogen las N.N.S.S de Planeamiento; así como si dicho tratamiento se ve afectado por la Modificación.

ACUERDO C.P.U.:

A la vista del Informe de la Ponencia Técnica, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia hasta tanto se presente nueva Documentación Urbanística que recoja lo indicado en el Informe al que se hace mención.

1.16. – VALDEPEÑAS - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal que afecta a las Manzanas M-14B y M-14C del Polígono P-3 “Veguilla”, así como a las Condiciones Particulares de la Ordenanza Reguladora aplicable a dichas Manzanas, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

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

TRÁMITE:

1. El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de L.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.
2. Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo
3. Dada la finalidad de la Modificación Puntual, a ésta no le es exigible, en principio, ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante.

ANTECEDENTES DE HECHO:

La Modificación Puntual de referencia plantea permitir exclusivamente para las Manzanas M-14B y M-14C del Polígono P-3 “Veguilla”, y en concreto en cuanto a la Tipología Edificatoria, la Tipología “Unifamiliar Colectiva”, además de la “Residencial en Categoría Unifamiliar”, actualmente permitida; para lo que continuarán aplicándose , exactamente igual, las Condiciones Particulares de la Ordenanza Reguladora aplicable a dichas Manzanas, no sufriendo alteración de ningún tipo parámetros urbanísticos tan significativos como los relativos a la Altura, Condiciones de la Edificación

(Fundamentalmente el relativo a la Parcela Mínima), Edificabilidad y Ocupación Máxima. Se resalta que la Ordenanza Reguladora afectada no establece ni limita la Densidad Máxima Edificable.

Igualmente, continuaran siendo de obligado cumplimiento las determinación es establecidas para cada Manzana, y en concreto las definidas en las “Fichas Reguladoras de las Manzanas”, de las que destacan como fundamental la obligatoriedad de actuar sobre manzanas completas mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

La Modificación Puntual está precedida del Convenio Urbanístico (propuesta) suscrito entre “Construcciones Badillo, S.L” y el Ayuntamiento de Valdepeñas en fecha 21 de Abril de 2.004, figurando en el mismo que puesto que la innovación de las N.N.S.S. supone admitir un mayor aprovechamiento por el hecho de introducir una Tipología Edificatoria mas comercializable, el propietario de las Manzanas afectadas asume la obligación y se compromete a abonar al Ayuntamiento de Valdepeñas la cantidad de 17 € por metro construido de vivienda Unifamiliar Colectiva que materialice, como canon de participación de la Administración Pública Municipal en las Plusvalías generadas, de conformidad con lo previsto en el Artículo 6,1,e) de la LOTAU.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar justificado, entre otros el cambio Tipológico Edificatorio en cuanto a los fines de la actividad pública urbanística que establece la LOTAU, sobre todo en lo relativo a la participación de la comunidad en las Plusvalías generadas por la acción territorial u urbanística que conlleva, al implicar la misma mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada, puesto que dicho cambio Tipológico facilitará previsiblemente la futura comercialización del producto inmobiliario final.

Con carácter previo a la publicación de la Aprobación Definitiva, el Ayuntamiento deberá remitir tres ejemplares más del Documento Técnico convenientemente Diligenciado con la Aprobación Inicial de que fue objeto, según acuerdo plenario de sesión 29 de junio 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.

1.17. - VALDEPEÑAS – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa a la Delimitación de la Unidad de Actuación Edificatoria (UAE2) denominada: PLAZA DE LA VERACRUZ, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

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

TRÁMITE:

1. 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.
2. Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
3. Dada la finalidad y ubicación física del Suelo afectado por la Modificación Puntual, a ésta no le es exigible en principio ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El expediente de referencia plantea la delimitación de una Unidad de Actuación Edificatoria, concretamente la UAE2 denominada “Plaza de la Veracruz”, consecuencia de permitir una altura más en el suelo ubicado en la c/ Torrecilla c/v a la c/ Real, pasando de B+3 a B+4 (Baja + 3 a Baja + 4).

En el Documento Técnico figuran los motivos y justificaciones que provocan la delimitación de la UAE2, así como la identificación física de las tres fincas afectadas, cuya superficie total de suelo asciende a 1.543,03 m². Las tres fincas que componen la UAE2 serán agrupadas en una única finca.

La Modificación Puntual es consecuencia además del Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas y la entidad “COIVSA”, en base a crear un complejo hotelero en el casco urbano dada la carencia de este tipo de instalaciones en la ciudad. Se destacan del citado Convenio las siguientes cuestiones:

- Incrementar la Edificabilidad de la Superficie Ordenada en 912,26 m²t.
- Crear el citado Complejo Hotelero.
- Ceder al Ayuntamiento 217 m² de Suelo destinado a la ampliación del viario público (nuevas Alineaciones y Retranqueos).
- Resarcir al Ayuntamiento por las Plusvalías generadas en base a 1.072 €/m².

En cuanto al Aprovechamiento antes (N.N.S.S. 1.984) y después de la delimitación de la UAE-2, de forma comparada se obtienen los que se reflejan a continuación:

N.N.S.S. 1.984

- Residencial.....	3.102,78 m ² t
- Terciario.....	1.543,03 m ² t

- Total..... 4.645,81 m²t

UAE-2 (Plaza de la Veracruz)

- Residencial..... 1.343,81 m²t

- Terciario..... 4.214,26 m²t

- Total..... 5.558,07 m²t

En cuanto a las Cesiones de Suelo provenientes de los Sistemas Generales de Zonas Verdes (posibles aumentos de Densidad Residencial), Sistema Local de Zonas Verdes (Terciario), Dotacional (Terciario), Plazas de Aparcamiento y Cesión de Suelo con Aprovechamiento, en base a los 912,26 m²t de incremento de Aprovechamiento que conlleva la delimitación de la UAE-2, el Documento técnico recoge las siguientes:

- Sistema General de Zonas Verdes..... 0 m²s

- Sistema Local Zonas Verdes (Uso Terciario)... 91,23 m²s

- Otras Dotaciones (Uso Terciario)..... 45,61 m²s

- Plazas de Aparcamiento..... 5 plazas

- Total Reserva de Suelo Dotacional (*)..... 136,84 m²s

(*) Se advierte que no se cuantifica el Suelo capaz de absorber las 5 plazas de Aparcamiento.

El Ayuntamiento estima que con la Cesión de los 217,04 m²s (nuevas Alineaciones y Retranqueos) queda satisfecha la Cesión de los 136,84 m²s más el Suelo de las 5 Plazas de Aparcamiento.

- Cesión Aprovechamiento (91,23 m²t)..... 25,33 m²s

La Cesión de Aprovechamiento será Monetarizada ascendiendo ésta a 27.153,76 €.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por encontrar justificada la delimitación de la nueva Unidad de Actuación Edificatoria UAE2, denominada “Plaza de la Veracruz”, al otorgarle al Suelo afectado por la misma mayor Aprovechamiento mediante el tratamiento de Suelo Urbano No Consolidado, ajustándose por lo tanto a lo que para este tipo de Unidades establece la Disposición correspondiente de la LOTAU, así como que dicho incremento conlleva las Cesiones de Suelo correspondientes a las Estándares de Calidad Urbana y de Aprovechamiento Urbanístico que le son aplicables y exigibles en función del incremento de Aprovechamiento y del Uso mayoritario de éste, igualmente todo ello en base a lo que establece la LOTAU.

Con carácter previo a la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva, el Ayuntamiento deberá remitir tres ejemplares más del Documento Técnico, convenientemente Diligenciado con la Aprobación Inicial de que fue objeto el expediente por parte del

Ayuntamiento.

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.

1.18. - CABEZARADOS – Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: José Carlos Saucedo Montes. Arquitecto.

ANTECEDENTES:

- 1º El Municipio de Cabezarados tiene al día de hoy “Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano” Aprobado Definitivamente en C.P.U. de sesión 14 de Noviembre de 1.989 (B.O.P. de 1 de Diciembre de 1.989).
- 2º Desde la fecha de Aprobación Definitiva, el P.D.S.U. al que se hace referencia en el punto anterior no ha sido objeto de ninguna Modificación Puntual.
- 3º Durante los años 1.996 y 1.997 el Ayuntamiento abordó la Redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico; Figura de Planeamiento que fue Informada desde el Servicio de Urbanismo en Diciembre de 1.997 y que finalmente no solo no fue tramitada ante la C.P.U., sino que le fue devuelta al Ayuntamiento en fecha 3 de Agosto de 1.998.
- 4º Consecuencia de la cantidad de correcciones de que tenían que ser objeto las N.N.S.S. devueltas, así como de la ausencia de Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante necesaria entonces, y de la entrada en vigor de la LOTAU, el Ayuntamiento desistió de continuar tramitando las referidas Normas y decidió abordar la Redacción del presente Plan de Ordenación Municipal.
- 5º El 11 de Febrero de 2.003, el Ayuntamiento remitió el Plan de Ordenación Municipal tramitado por él, enviando tanto la correspondiente Documentación Administrativa como Técnica.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Del examen de la referida Documentación se desprende que:

- Documentación Administrativa:

Se remite completa en cuanto al expediente administrativo relativo a las publicaciones y a la Aprobación Inicial recaída mediante acuerdo plenario de sesión 18 de Julio de 2.000. Se resalta que durante el período de exposición pública de que fue objeto el expediente no se

presentó ningún tipo de reclamación y alegación. El trámite seguido se ajusta al establecido en la LOTAU.

Igualmente, el Ayuntamiento remitió todos los Informes Sectoriales (Favorables) de que ha dispuesto, así como el Catálogo de Suelo Residencial Público que le afecta.

- Documentación Técnica:

Del examen del Documento Técnico remitido, se comprueba que éste se ajusta a la LOTAU únicamente en cuanto a su denominación (Plan de Ordenación Municipal), puesto que su contenido no solo no se ajusta ni a la LOTAU ni a los regímenes del Suelo que dichos textos determinas (Urbano, Urbanizable y Rústico). Igualmente se comprueba que tampoco se incluyen las consideraciones que de forma expresa se le indicaron al Ayuntamiento en la Evaluación Ambiental Previa del P.O.M., realizada por la Dirección General de Calidad Ambiental con fecha 4 de Abril de 2.002, habiéndose optado finalmente por incluir la E.A.P. de que se dispuso, como un documento más dentro del Plan de Ordenación Municipal.

ACUERDO C.P.U.:

A la vista de los antecedentes seguidos por el Plan de Ordenación Municipal, así como de la no adaptación total de dicho Documento Técnico a las determinaciones que establece la LOTAU para este tipo de Planes de Ordenación; la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DENEGAR la Aprobación Definitiva del P.O.M. que solicita el Ayuntamiento, DEVOLVIÉNDOLE a éste el referido Documento Urbanístico al objeto de que sea Redactado totalmente de nuevo ajustándose a las determinaciones que establece la LOTAU, así como a los reglamentos de Planeamiento y de Suelo Rústico que la desarrollan, e Instrucción Técnica de esta última Clase de Suelo.

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. – ALDEA DEL REY - Expediente 15/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de FABRICA DE CONSERVAS VEGETALES, promovido por ANGEL CASTRO CALZADO, 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:** Polígonos 10 y 11, parcelas 50 y 69. respectivamente. Ctra. de Aldea a Granátula.
- **Suelo:** No urbanizable.

- **Superficie de la parcela:** 11.004 m² parcela 50 (Ubicación de la fábrica) y 879 m² parcela 69 zona de desvío y aparcamientos, ambas parcelas están separadas por la carretera.
- **Superficie ocupada:** 2.000 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Estudios Previos. (Memoria y Planos).
- **Uso y Descripción:** Fábrica de forma rectangular de 50 x 40 m², que consta de: oficinas, almacén, fábrica, y obrador, aseos y vestuarios.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 23 de Febrero de 2004, para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de fecha 29 de Julio de 2.004.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda NO OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que:

- La parcela no 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.
- La construcción proyectada con una ocupación del 16,83 %, considerando las dos parcelas, no cumple con la ocupación máxima permitida del 10% 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.

2.2. – TORRE DE JUAN ABAD - Expediente 187/2002 sobre de Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CASA RURAL (PARA TURISMO), promovido por D^a MANUELA SANCHEZ JARAMILLO, 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 6, parcela 2. Ctra. Valdepeñas a Villamanrique.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 51.547 m²
- **Superficie a construir:** 631,41 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. Francisco Javier García de Jaime. Arquitecto.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 17 de Diciembre de 2.002 a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. Existe informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, con fecha 21 de enero de 2003, por la proximidad de la construcción proyectada al embalse de la Cabezuela, donde consta que “Realizada medición sobre el terreno del replanteo de la casa prevista, se encuentran en unos vértices a 150 m metros de máximo embalse, no estando, por tanto afectado por el mismo”.
3. Existe informe con fecha de 8 de Enero de 2003, por parte del Jefe de Servicio de Turismo, Comercio y Artesanía de la Delegación de Industria y Trabajo, donde consta que el proyecto para CASA RURAL, cumple con las especificaciones descritas en el decreto 43/94 que regula los alojamientos rurales en Castilla-La Mancha.
4. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.
5. La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 27 de Febrero de 2.003 acuerda otorgar Calificación Urbanística a la CASA RURAL, figurando en dicha Calificación una superficie de parcela de 314.450 m².
6. En fecha 19 de Julio 2.004 la promotora solicita la modificación de la superficie, aportando fotocopia de escritura, siendo la misma 51.547 m².

ACUERDO C.P.U.:

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

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

1. Obtener el correspondiente proyecto de ejecución.
2. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
3. 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.

4. 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.)
5. Fijar la parte proporcional de los terrenos que deban ser objeto de reforestación. (Artº. 64,1,2º) Ley 2/98 O.T.A.U.)
6. 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.).
7. 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.)
8. 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.
9. Concretar la cesión gratuita del 10 % de la superficie total de los terrenos vinculados que le correspondan al Municipio, en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico o el importe del canon sustitutivo del 2 % del importe total de la inversión a realizar para la realización de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los uso correspondiente. (Artº 64,1,4º) de la Ley 2/98 de O.T.A.U.).

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

2.3. – EL ROBLEDO - Expediente 32/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la instalación de 2 CASAS RURALES, promovido por D. JOSÉ LUIS VILLAJOS AZAÑA Y Dª GEMMA ELVIRA SEBASTIÁN, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 109, parcela 971, Ctra. Horcajo-El Robledo CM-4106.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 13.591,80 m²
- **Superficie a construir:** 281,30 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Ignacio Ortega García. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Se trata de la construcción de 2 casas para turismo rural iguales, de 140,65 m² cada una de ellas, separadas por un porche, en dos plantas, con las siguientes dependencias:
 - Planta Baja: Vestíbulo, comedor, pasillo, usos múltiples, habitación 1, habitación 2, baño 1 y baño 2.
 - Planta Alta: Escalera, salón, pasillo, baño, habitación 3 y terraza.

ANTECEDENTES:

1. Existe informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 16 de Junio de 2.004, donde consta:
 - 1º Según Ley 2/1998 de 4 de Junio O.T.A.U. la actuación se plantea en terreno rústico.
 - 2º Cuenta con una parcela de 13.591,80 m² de superficie, y según proyecto la zona construida ocupa una superficie de 177,70 m² en la parcela (88,85 m² + 88,85 m²), con dos plantas de altura, y una altura máxima de 7,50 m, para desempeñar la actividad de “Casas Rurales” (Turismo rural). Cumpliendo con los requisitos de la LOTAU.
 - 3º Deberá presentar autorización de MOP o DIPUTACIÓN, por ser colindante a la carretera CM-4105.
 - 4º Tramitar la documentación a la Comisión Provincial de Urbanismo para su calificación.
2. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 30 de Junio 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 30 de Junio 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 para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener el Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. Obtener la Autorización de accesos y línea de la edificación por la Delegación de Obras Públicas, Administración Titular de la Carretera de Horcajo a El Robledo CM-4106, afectada por las construcciones proyectadas.
3. 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).
4. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 64.2.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U y modificación Ley 1/2003).

5. 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. – RETUERTA DEL BULLAQUE - Expediente 36/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE USO AGRÍCOLA, promovido por PROMOTORA DE MINICENTRALES S.A., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de enero.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 7, parcela 91, finca “Umbría de Valdelagata”
- **Suelo:** No urbanizable, según D.S.U.
- **Superficie de la parcela:** 1.206,172 Ha
Superficie a construir: 1.014,04 m²
Figura de planeamiento municipal: D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. José Manuel Riesco Molina y Alfonso Ramírez Vera. Arquitectos.
- **Uso y descripción:** Nave destinada al almacenamiento de grano y maquinaria.

ANTECEDENTES:

1.- El pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 1 de Junio de 2.004 acuerda:

- 1º Informar favorablemente la petición de obras para la construcción solicitada.
- 2º Remitir el expediente tramitado a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística previa.

2.-Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 6 de Julio 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 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.

2.5. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 38/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la AMPLIACION DE NAVE, promovido por ANGORA SANTIAGO, S.L, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 189, parcela 1
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de Ordenación 9.6 Interfluvio.
- **Superficie de la parcela:** 350.000 m²
- **Superficie a construir:** 150,03 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Jesús Angora Santiago. Ingeniero Técnico Agrícola.
- **Uso y descripción:** Nave para guardar aperos de labranza, que readosará a una nave ya construida de aproximadamente 506,01 m²

ANTECEDENTES:

1. El proyecto fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 26 de Mayo de 2.004.
2. Transcurrido el periodo de información pública, no han existido alegaciones según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 23 de julio de 2004
3. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 27 de Julio de 2004, para la obtención de la Calificación Urbanística.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003 y en el Plan General de Ordenación Municipal para

construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 64.2.2º) Ley 2/98 O.T.A.U. y modificación Ley 1/2003), que no podrá ser inferior a la superficie ocupada por la edificación.
2. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.

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

2.6. – ALMADÉN - Expediente 171/2001 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para construcción de TRES NAVES INDUSTRIALES PARA ALMACENAMIENTO DE ANIMALES DE RAZA OVINA PARA SEMIEXTENSIVO, promovido por MINAS DE ALMADÉN Y ARRAYANES, S.A., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Finca “Dehesa de Castilseras”, polígono 9, parcela 1-A.
- **Suelo:** No Urbanizable. Labor de secano.
- **Superficie de la parcela:** 465,977 Ha.
- **Superficie a construir:** 13.737 m² (4.579 m² cada una de las tres naves), según medición en plano.
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución. Salvador Montiel Pérez. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. Existe informe del Técnico Municipal con fecha de 14 noviembre de 2.001 donde consta, entre otras consideraciones, que el proyecto no se opone al planeamiento urbanístico vigente en el Término.
2. La Comisión Municipal de Gobierno en sesión ordinaria celebrada el día 23 de noviembre de 2001, acuerda entre otras consideraciones, solicitar de la C.P.U., Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas la correspondiente Calificación Urbanística.
3. Transcurrido el período de exposición pública no se han presentado alegaciones.
4. Informe para la Comisión Provincial de Urbanismo de 23-5-2002:

Examinado el expediente, se informa lo siguiente:

- El artº 60.a) de la Ley 2/98 de O.T.A.U, permite la Calificación Urbanística del suelo rústico para la realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por estas o sirvan para su mejora.
- La parcela cumple con la superficie mínima que establece el artº 63.A.a), del citado texto legal, para construcciones vinculadas a explotaciones agrícolas.
- La construcción proyectada cumple con los parámetros urbanísticos de la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, respecto a parcela mínima, altura, nº de plantas y retranqueos a linderos.
- De acuerdo con el art. 63.B.a, del mencionado texto legal, con carácter previo a la concesión de la Calificación Urbanística deberán acreditarse las concesiones o autorizaciones administrativas y otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable, por lo que deberá tener:
- Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.

No se ha considerado conveniente requerir documentación para completar el expediente hasta tanto la C.P.U, se pronuncie sobre la viabilidad del proyecto.

- El Artº 35º Apartado 3.3.2. Consideraciones de volumen, del suelo no urbanizable, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal dice textualmente: “Magnitudes máximas de edificación. No serán admisibles las edificaciones con más de 800 m2. Construidos totales en secano y 400 m2 en regadío”.
- Las naves proyectadas con una superficie de 4.320 m2 cada una, superan cada una la superficie máxima construida de 800 m2 en secano que establece el art. 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal descrito anteriormente.

5. Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 23-5-2002:

La **Comisión Provincial de Urbanismo** acuerda DEJAR PENDIENTE DE OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente hasta tanto se ajuste el proyecto a la edificabilidad máxima permitida de 800 m2 construidos en secano en el art. 35, Apartado 3.3.2. Condiciones de volumen, del suelo No Urbanizable, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y se presente el Informe Favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.

6. Informe para la Comisión Provincial de Urbanismo de 14-10-2004:

- La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 11 de Diciembre de 2.003, aprueba la modificación del artículo 35 de las Normas Subsidiarias de

Planeamiento Municipal, quedando el mismo de la siguiente forma: “Art. 35. Apartado 3.3.2. Condiciones de volumen”. La edificabilidad máxima será de $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ para instalaciones agrícolas o ganaderas y de $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para el resto de los usos.

La edificabilidad de las construcciones proyectadas es de $0,0175 \text{ m}^3/\text{m}^2$, por lo que cumple con la permitida de $0,10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ del art. 35, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

- La Comisión Provincial de Saneamiento, en sesión celebrada el día 23 de Junio de 2.004, informa favorablemente la actividad con la calificación de Molesta, Nociva e Insalubre, imponiéndole una serie de medidas correctoras cuyo cumplimiento es imprescindible para la concesión de la Licencia Municipal de Apertura.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda OTORGAR CALIFICACIÓN URBANÍSTICA al presente expediente, por considerar que se ajusta a lo establecido en la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 que se le otorga Calificación Urbanística (Artº. 63,A) Ley 2/98 O.T.A.U.). Así mismo que la finca registral afectada, se corresponde con la parcela sobre la que recae la Calificación Urbanística.
2. Exigir de los interesados la prestación del 3%, a modo de garantía del coste total de las obras. (Artº. 63,B), c) Ley 2/98 O.T.A.U.)
3. Fijar la parte proporcional de los terrenos que deban ser objeto de reforestación. (Artº. 64,1,2º) Ley 2/98 O.T.A.U.)
4. Advertir que la caducidad de la Licencia Municipal supondrá la de Calificación Urbanística otorgada (Art. 66,4. Ley 2/98 O.T.A.U.)
5. Caso de vallar la parcela vinculada, ésta se realizará exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos (Artº. 54, 1, B) c) de la Ley 2/98.

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

2.7. – NAVAS DE ESTENA - Expediente 34/2004 sobre Calificación Urbanística en

suelo rústico para la ampliación de VIVIENDA UNIFAMILIAR, promovido por VALERIANA DE INVERSIONES 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 20, parcela 2, “Finca El Maillo”.
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección (se encuentra dentro del Parque Natural de Cabañeros).
- **Superficie de la parcela:** 299,08 Ha
- **Superficie a ampliar:** 320,07 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Ampliación de vivienda. Ana I. García González. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Se trata de una ampliación de una vivienda existente de 293,01 m² construidos, hasta un total de 613,08 m².

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 5 de Julio de 2.004 a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 1 de Septiembre 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 para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la correspondiente Licencia de Obras a:

1. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 64.2.2º) Ley 2/98 O.T.A.U. y modificación Ley 1/2003), que no podrá ser inferior a la superficie ocupada por la edificación.
2. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.

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

2.8. – ARGAMASILLA DE ALBA - Expediente 39/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de TRES NAVES INDUSTRIALES ADOSADAS Y OFICINAS PARA LA FABRICACIÓN DE MAQUINARIA DE TERRAZO, promovido por PRENSAS TOMELLOSO, S.A., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y la modificación de la misma.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 17, parcelas 1, 2, 60 y 62.
- **Suelo:** No urbanizable, zona A, agrícola y forestal.
- **Superficie de la parcela:** 40.120,27 m²
- **Superficie a construir:** 1.366 m²
- **Superficie ocupada:** 1.366 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Memoria y planos. José Antonio Valera Moya. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y descripción:** La construcción consta de 3 naves adosadas, dos de ellas de 25x18 m y 12x18 m y un edificio de oficinas de 10x25 m.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 30 de Julio de 2.004 para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de fecha 1 de Julio de 2.004.

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.

2.9. – VILLANUEVA DE LA FUENTE - Expediente 43/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE INDUSTRIAL DESIGNADA A TALLER DE REPARACION MECANICA DE VEHICULOS, promovido por JOAQUIN GALLEG0 INAREJOS, 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 17 parcelas 36 Ctra. Ciudad Real-Marcia.
- **Suelo:** Rustico de reserva.
- **Superficie de la parcela:** 17.607 m².
- **Superficie a construir:** 652,42 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Mariano Aguado Arcos. Ingeniero Técnico Industrial.
- **Uso y Descripción:** La construcción consta de las siguientes dependencias: Taller-Obrador, Aseos-Vestuario, Dirección-Administración y Almacén.

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento con fecha 30 de septiembre de 2004, a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
2. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 30 de Agosto de 2004 donde consta:

1.- Que la edificación, según el proyecto presentado, reúne las condiciones urbanísticas exigidas según la Ley 2/1998 de 4 de Junio, modificaciones posteriores y reglamentos de aplicación de la mencionada Ley, así como N.N.S.S. de la localidad de Villanueva de la Fuente, de aprobación definitiva por la comisión Provincial de Urbanismo de fecha 23 de Octubre de 2.002.

2.- Se ha publicado en los correspondientes Boletines Oficiales, y edicto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, no contando con oposición alguna a la instalación de la actividad.

3.- En la Resolución de la Alcaldía de fecha 27 de septiembre de 2004, consta lo siguiente:

Primero: Informar favorablemente, la solicitud en suelo rústico de reserva con carácter previo al otorgamiento de licencia municipal para la realización de la actividad de “Taller de Reparación de Vehículos”, formulada por D. Joaquín Gallego Inarejos, de conformidad con el artículo 44.2 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Segundo: Remitir el resultado de este trámite junto con una copia del expediente y de la documentación exigible, conforme al artículo 63 de la Ley castellano-manchega, a la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (Dirección General de Urbanismo y Vivienda)

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.

2.10. – VILLANUEVA DE LA FUENTE - Expediente 44/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CENTRO DE ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE G.L.P. ENVASADO, promovido por D. ISIDRO GARCÍA VECINA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y la modificación de la misma.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 19, parcela 95.
- **Suelo:** Rústico de reserva.
- **Superficie de la parcela:** 30.400 m²
- **Superficie ocupada instalación:** 840,38 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Rafael Enrique Zapata Sainz. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 30 de Agosto de 2.004, donde consta:
 - 1) Que la edificación, según el proyecto presentado, reúne las condiciones urbanísticas exigidas según la Ley 2/1.998 de 4 de Junio, modificaciones posteriores y reglamentos de aplicación de la mencionada Ley, así como N.N.S.S. de la localidad de Villanueva de la Fuente, de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 23 de Octubre de 2.002.
 - 2) Se ha publicado en los correspondientes Boletines Oficiales, y edicto en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, no contando con oposición alguna a la instalación de la actividad.
2. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento a la comisión Provincial de Urbanismo con fecha 30 de Septiembre de 2.004, para la obtención de la Calificación 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, quedando condicionada su eficacia a que desde el Ayuntamiento se proceda, con carácter previo a la concesión de la

correspondiente Licencia de Obras a:

1. Obtener el Informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
2. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 64.2.2º, Ley 2/98 O.T.A.U. y modificación Ley 1/2003).
3. Exigir el establecimiento del plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados (Artº 64.2.3ª Ley 2/98 de O.T.A.U y modificación Ley 1/2003).
4. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.

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

3 – VARIOS

3.1. – MORAL DE CALATRAVA – Modificación Puntual nº 1/2004 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa al cambio de ubicación de un viario y a la reordenación de Espacios Libres Públicos colindantes, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Asistencia Técnica Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real. (URBANATURA, Urbanismo y Naturaleza)

TRÁMITE:

1. 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.
2. Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
3. Dada la naturaleza y ubicación física del Suelo afectado por la Modificación Puntual, a ésta no le es exigible, en principio, ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante.

No obstante, aunque el Ayuntamiento le remite el expediente a la C.P.U solicitando su Aprobación Definitiva, y puesto que éste comporta una diferente calificación o uso urbanístico de determinadas Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos, antes de que el expediente sea Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, se

requerirá Previo Informe Favorable (Vinculante) de la Comisión Regional de Urbanismo

INFORME:

El expediente de referencia plantea reordenar un ámbito espacial urbano de 4.081 m², basándose fundamentalmente en:

1º Suprimir de forma justificada un viario de 10 m de ancho, con una superficie total de 931 m², ubicado perpendicularmente, entre las calles Rincones y Campoamor, trasladándolo de forma paralela y quebrada como prolongación de la calle Mina y unión de la calle Rincones. El trazado del viario modificado y desplazado tendrá 8 m de anchura y su extensión ascenderá a 932 m².

2º Reubicar parte de 623 m² de Espacios Libres Públicos (ELP) distribuidos en dos lotes independientes, tangentes y superpuestas al viario en su estado actual y modificado. Con la nueva ubicación los Espacios Libres ascenderán a 325 m². La diferencia de superficie, aproximadamente 298 m², se le agregarán al Suelo Residencial Neto finalmente obtenido con la reordenación, pasando de 2.527 m² a 2.827 m².

De forma esquemática, el estado actual y modificado, a nivel de superficies y nuevos usos, queda como sigue:

	MODIFICADO (m ² s)	ACTUAL (m ² s)	DIFERENCIA (m ² s)
Suelo Neto Residencial	2.827	2.527	+300
Espacios Libres Públicos	325	623	-298
Viario	932	931	1
Superficie Total	4.081	4.081	0

Los Espacios Libres Públicos alterados tienen tratamiento de Sistemas Locales

Observaciones al Documento Técnico

Aunque los planteamientos que recoge el Documento Técnico, así como los motivos que provocan que el Ayuntamiento aborde la presente Modificación Puntual, a la vista del grado de consolidación edificatoria del suelo en el que aparece reflejado el viario que se traslada, están perfectamente justificadas incluso con el reportaje fotográfico que se le añade al Documento Técnico; se considera que éste deberá completarse con las siguientes justificaciones de carácter técnico urbanísticas:

- Puesto que los Espacios Libres Públicos que se alteran con la Modificación Puntual quedan reducidas en 298 m² en el ámbito espacial al que se ajusta la Innovación, deberá justificarse que en la localidad de Moral de Calatrava continúan estando suficientemente cubiertos los Espacios Libres previstos.

- El aumento de Suelo Neto Residencial en 300 m² repercutirá de forma previsible en un ligero aumento de Densidad Edificatoria que deberá quedar cubierto a nivel de Sistemas Generales de Espacios Libres, debiendo indicarse dicho aumento de Densidad y el posible incremento de los Espacios Libres, si es que procediese, dadas las pequeñas superficies de que se trata.

- Se deberá reconsiderar la anchura de 8 m que se prevé para el nuevo viario desplazado, ya que en aplicación de la Ley de Accesibilidad la caja viaria vehicular tendrá 5 m de anchura, estimándose que ésta resultará insuficiente al menos para facilitar que el nuevo viario tenga en un futuro dos sentidos de circulación.

No obstante, gráficamente se comprueba que la calle Mina, de la es prolongación el nuevo viario tiene una anchura superior, aproximadamente y midiendo a escala resulta tener 12 m; por lo que se considera que posiblemente lo mas razonable sería adoptar como nueva anchura la que tenía el viario modificado, es decir 10 m, todo ello independientemente de considerar los argumentos que indica el Ayuntamiento en el sentido de ajustarse a 8 m al objeto de respetar alineaciones ya consolidadas.

- El Documento Urbanístico remitido por el Ayuntamiento al objeto de su Aprobación Definitiva no solo no es original, sino que está sin Diligenciar con la Aprobación Inicial de que fue objeto por la Administración Local Actuante; por lo que se le indica al Ayuntamiento que deberá presentar un ejemplar Original y Diligenciado, que garantice en todo momento que el Documento Urbanístico que se Informa es el tramitado por el Ayuntamiento así como que este fue el que se expuso al público y sobre el que recayó Aprobación inicial según acuerdo Plenario de sesión 9 Julio de 2.004.

- Se deberán evaluar las repercusiones superficiales y formales que pudieran afectarle al expediente dada la inmediata entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

ACUERDO C.P.U.:

1º Considerando la naturaleza de la Modificación Puntual procede en principio que sea Informada desde el Servicio de Urbanismo y remitida a la Dirección General de Urbanismo al objeto de que la Comisión Regional de Urbanismo emita el correspondiente Informe Previo y Vinculante; todo ello con carácter previo a que finalmente la C.P.U. Apruebe Definitivamente el expediente, debiendo remitirse fotocopia compulsada tanto de la Documentación Administrativa como Técnica del expediente. (Documentación ya remitida el 1-10-2004).

2º El Documento Técnico deberá corregirse y subsanarse, en la medida de lo posible, según se indica en el apartado de Observaciones, todo ello con carácter previo a que el expediente sea Informado por la C.R.U para su posterior remisión al Consejo Consultivo de Castilla-la Mancha.

3º Al objeto de conocimiento y efectos oportunos, se le dará traslado igualmente del

presente acuerdo al Ayuntamiento de Moral de Calatrava.

4º La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda “DARSE POR ENTERADA” del presente Informe y “RATIFICAR” las actuaciones llevadas a cabo desde el Servicio de Urbanismo fundamentalmente en lo relativo a remitir el expediente directamente a la Comisión Regional de Urbanismo, por considerar que en el punto de la tramitación administrativa en el que el Ayuntamiento remite el expediente a la C.P.U no procede la Aprobación Definitiva solicitada, puesto que ésta se alcanzará, si procede, cuando el expediente sea Informado por la C.R.U., de forma Favorable, así como por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

5º Independientemente de todo lo anterior, y al objeto de completar el presente expediente, y considerando que éste comporta afectación de Zonas Verdes o Espacios Libres, debiendo ser objeto por lo tanto de Dictamen previo por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, se solicitará del Ayuntamiento que acredite las razones de interés general que conforme a la reiterada doctrina del Consejo de Estado – v. gr., dictámenes 33/1992, de 1 de Octubre; 554/1992, de 7 de Julio; o 773/1993, de 17 de Junio – han de concurrir y ser ponderadas por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha al objeto de fundamentar su Dictamen Habilitante.

Una vez justificada la repercusión en cuanto a las mejoras para el Bienestar de la Población que conlleva el presente expediente, se procederá por parte de la Delegación de Vivienda y Urbanismo a remitir dichas justificaciones a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial (comisión Regional de Urbanismo) para que se incorporen las mismas al expediente urbanístico ya remitido a la C.R.U. al objeto de que éste continúe su tramitación administrativa correspondiente.

3.2. – MORAL DE CALATRAVA – Modificación Puntual nº 2/2004 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa a la Reubicación en la UE-4 de Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes de Sistema General provenientes de la Ronda del Trenillo y de la UE-1, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Asistencia Técnica Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real. (URBANATURA, Urbanismo y Naturaleza)

TRÁMITE:

1. 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.
2. Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.

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

No obstante, aunque el Ayuntamiento le remite el expediente a la C.P.U solicitando su Aprobación Definitiva, y puesto que éste comporta una diferente calificación o uso urbanístico de determinadas Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos, antes de que el expediente sea Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, se requerirá Previo Informe Favorable (Vinculante) de la Comisión Regional de Urbanismo

INFORME:

La Modificación Puntual de referencia plantea de forma resumida las siguientes cuestiones:

1º Trasladar a la UE-4 (ámbito ya ejecutado) el uso de dos parcelas ubicadas en la UE-1 con uso actual de Espacios Libres Públicos (ELP). Entre ambas parcelas se alcanza una superficie de 837 m², que mediante la Modificación pasarán a tener uso Residencial.

2º Recalificar 4.267 m² de Espacios Libres Ajardinados (ELAJ) ubicados en la “Ronda del Trenillo” pasando del uso actual al Uso Residencial. Al igual que en el punto anterior la superficie Recalificada será reubicada en la UE-4.

3º El traslado de los 837 m² de ELP y de los 4.267 m² de ELAJ a la UE-4 supone un total de 5.104 m² que se reubicarán a cambio de disminuir parte del Suelo Dotacional Genérico de que está Dotada la UE-4; por lo que pasará de tener una superficie total de 13.211,63 m² a 8.107,63 m². De forma comparada, en cuanto a Suelo de Uso Dotacional Genérico y Zonas verdes, la UE-4 queda como sigue:

- Dotacional Genérico

• Actual.....	13.211,63 m ²
• Modificada.....	8.107,63 m ²

- Zonas Verdes

• Actual.....	0,00 m ²
• Modificada.....	5.104,00 m ²

En el Documento técnico figuran los motivos y las justificaciones que provocan que el Ayuntamiento aborde la presente Modificación Puntual. No obstante, a continuación se detallan las Observaciones de carácter técnico más significativas.

Observaciones al Documento Técnico

Independientemente de considerar válidos los argumentos que emplea el Ayuntamiento para reubicar los ELP y ELAJ que se trasladan, y al objeto de concretar el régimen del Suelo afectado por la Modificación así como el correspondiente grado de consolidación de las Unidades de Ejecución afectadas, se estima que el Documento Urbanístico deberá completarse añadiendo las siguientes cuestiones:

- Estado de Desarrollo Urbanístico de la UE-1 que se ve afectada por la reubicación de los 837 m² de ELP que se trasladarán a la UE-4. En cualquier caso, se advierte que la UE-1 se verá afectada en su futuro desarrollo urbanístico, si es que procediese, por la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU. Se recomienda indicar los antecedentes urbanísticos más significativos que le pudieran afectar a la UE-1.
- Se deberá indicar el nivel de desarrollo Urbanístico de la UE-4, ya que únicamente nos consta que fue delimitada mediante acuerdo de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual nº 1/2003, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 29-04-2003; no figurando, con posterioridad a esa fecha, que el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente haya sido Informado con carácter Previo y Vinculante por parte de la C.P.U., por lo que, al menos administrativamente, se desconoce el nivel de desarrollo de la mencionada Unidad.
- Deberá evaluarse el incremento de Densidad Edificatoria Residencial que conllevará la liberalización de los ELP y ELAJ afectados, sobre todo al objeto de compensar el incremento con los Sistemas Generales correspondientes; para lo que deberá calcularse en aplicación de las Ordenanzas correspondientes el Aprovechamiento Urbanístico Residencial que se obtendrá con la Recalificación que plantea.
- La Recalificación de los ELP y ELAJ reubicados le otorgará a los Suelos afectados un determinado Aprovechamiento Urbanístico, inicialmente nulo, que de forma evidente repercutirán en la generación de unas Plusvalías, sobre todo considerando que se reubicarán Recalificando Suelo Público Dotacional, por lo que deberá justificarse lo no delimitación de las correspondientes Unidades de Actuación Urbanizadora que prevé la LOTAU.
- Se deberán evaluar las repercusiones superficiales y formales que pudieran afectar al expediente dada la inmediata entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

ACUERDO C.P.U.:

1º Considerando la naturaleza de la Modificación Puntual procede en principio que sea Informada desde el Servicio de Urbanismo y remitida a la Dirección General de Urbanismo al objeto de que la Comisión Regional de Urbanismo emita el correspondiente Informe Previo y Vinculante; todo ello con carácter previo a que finalmente la C.P.U. Apruebe Definitivamente el expediente, debiendo remitirse fotocopia compulsada tanto de la Documentación Administrativa como Técnica del expediente.(Documentación ya remitida el 1-10-2004).

2º El Documento Técnico deberá corregirse y subsanarse, en la medida de lo posible, según se indica en el apartado de Observaciones, todo ello con carácter previo a que el expediente sea Informado por la C.R.U para su posterior remisión al Consejo Consultivo de Castilla-la Mancha.

3º Al objeto de conocimiento y efectos oportunos, se le dará traslado igualmente del presente acuerdo al Ayuntamiento de Moral de Calatrava.

4º La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda “DARSE POR ENTERADA” del presente Informe y “RATIFICAR” las actuaciones llevadas a cabo desde el Servicio de Urbanismo fundamentalmente en lo relativo a remitir directamente el expediente a la Comisión Regional de Urbanismo, por considerar que en el punto de la tramitación administrativa en el que el Ayuntamiento remite el expediente a la C.P.U no procede la Aprobación Definitiva solicitada, puesto que ésta se alcanzará, si procede, cuando el expediente sea Informado por la C.R.U., de forma Favorable, así como por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

5º Independientemente de todo lo anterior, y al objeto de completar el presente expediente, y considerando que éste comporta afectación de Zonas Verdes o Espacios Libres, debiendo ser objeto por lo tanto de Dictamen previo por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, se solicitará del Ayuntamiento que acredite las razones de interés general que conforme a la reiterada doctrina del Consejo de Estado – v. gr., dictámenes 33/1992, de 1 de Octubre; 554/1992, de 7 de Julio; o 773/1993, de 17 de Junio – han de concurrir y ser ponderadas por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha al objeto de fundamentar su Dictamen Habilitante.

Una vez justificada la repercusión en cuanto a las mejoras para el Bienestar de la Población que conlleva el presente expediente, se procederá por parte de la Delegación de Vivienda y Urbanismo a remitir dichas justificaciones a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial (comisión Regional de Urbanismo) para que se incorporen las mismas al expediente urbanístico ya remitido a la C.R.U. al objeto de que éste continúe su tramitación administrativa correspondiente.

3.3.- VALDEPEÑAS – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que afecta a la Zona Verde del Plan Parcial del Sector 4, que remite la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial solicitando Informe Previo a ser Informado por la Comisión Regional de Urbanismo.

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

INFORME:

La Modificación Puntual de referencia plantea reubicar la Zona Verde inicial del Plan Parcial del Sector 4, trasladando un total de 4987 m² a tres nuevas Zonas Verdes de 3.316 m², 1.163 m² y 508 m² respectivamente.

Por lo que respecta al posible incremento de Edificabilidad o Densidad Residenciales respecto de las inicialmente establecidas en el Plan Parcial, consecuencia de la reubicación de las Zonas Verdes; se estima que, al objeto de comprobar el incremento o no de los citados parámetros urbanísticos, se deberá completar el Documento Técnico de la Modificación al menos en cuanto a las siguientes Observaciones:

Observaciones al Documento Técnico:

- Se deberá completar indicando el Aprovechamiento Urbanístico y Densidad Residencial que se podrían materializar sobre las parcelas supuestamente Residenciales a las que se trasladan las 3.316 m², 1.163 m² y 508 m² de nuevas Zonas Verdes.
- Igualmente se deberá indicar el Aprovechamiento Urbanístico y Densidad Residencial que se podrá materializar sobre la parcela de 4.987 m² que pasa de Zona Verde Residencial.
- En ambos casos anteriores, se considera que los cálculos deberán realizarse en función de Tipología Edificatoria que previsiblemente pueda aumentar la Densidad Residencial, puesto que aparentemente la Edificabilidad será la misma. Si existiera aumento de Densidad se tendrán que prever el aumento proporcional de los Sistemas Generales correspondientes.
- Expresamente se tendrá que indicar si el nuevo Suelo Residencial, es decir sobre el que se ubican los 4.987 m² de Zonas Verdes, actuales está afectado al día de hoy por alguna de las Modificaciones Puntuales de las N.N.S.S pendientes de Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo.
- Al objeto de controlar la disposición de Volúmenes y Alineaciones sobre los 4.987 m² de Suelo Recalificado, se recomienda incluir la exigencia de Redacción de Estudio de Detalle con carácter previo a la petición de Licencia de Edificación.
- Grafica y Documentalmente sería conveniente indicar y recoger, que al menos en un 80% de las nuevas Zonas Verdes reubicadas se puede inscribir un círculo con 30 m de diámetro al objeto de que al menos formalmente se cumpla con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1.976.
- Se deberán evaluar las repercusiones superficiales y formales que pudieran afectarle al expediente dada la inmediata entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

ACUERDO C.P.U.:

1º Considerando la naturaleza de la Modificación Puntual procede en principio que sea Informada desde el Servicio de Urbanismo y remitida a la Dirección General de Urbanismo al objeto de que la Comisión Regional de Urbanismo emita el correspondiente Informe Previo y Vinculante; todo ello con carácter previo a que finalmente la C.P.U. Apruebe Definitivamente el expediente, debiendo remitirse fotocopia compulsada tanto de la

Documentación Administrativa como Técnica del expediente.(Documentación ya remitida el 1-10-2004).

2º El Documento Técnico deberá corregirse y subsanarse, en la medida de lo posible, según se indica en el apartado de Observaciones, todo ello con carácter previo a que el expediente sea Informado por la C.R.U para su posterior remisión al Consejo Consultivo de Castilla-la Mancha.

3º Al objeto de conocimiento y efectos oportunos, se le dará traslado igualmente del presente acuerdo al Ayuntamiento de Valdepeñas.

4º La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda “DARSE POR ENTERADA” del presente Informe y “RATIFICAR” las actuaciones llevadas a cabo desde el Servicio de Urbanismo fundamentalmente en lo relativo a remitir directamente el expediente a la Comisión Regional de Urbanismo.

5º Independientemente de todo lo anterior, y al objeto de completar el presente expediente, y considerando que éste comporta afectación de Zonas Verdes o Espacios Libres, debiendo ser objeto por lo tanto de Dictamen previo por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, se solicitará del Ayuntamiento que acredite las razones de interés general que conforme a la reiterada doctrina del Consejo de Estado – v. gr., dictámenes 33/1992, de 1 de Octubre; 554/1992, de 7 de Julio; o 773/1993, de 17 de Junio – han de concurrir y ser ponderadas por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha al objeto de fundamentar su Dictamen Habilitante.

Una vez justificada la repercusión en cuanto a las mejoras para el Bienestar de la Población que conlleva el presente expediente, se procederá por parte de la Delegación de Vivienda y Urbanismo a remitir dichas justificaciones a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial (comisión Regional de Urbanismo) para que se incorporen las mismas al expediente urbanístico ya remitido a la C.R.U. al objeto de que éste continúe su tramitación administrativa correspondiente.

3.4.- MALAGÓN – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la reubicación de la Zona Verde del Polígono Industrial Municipal (P.P.I.2.), que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo a ser Informado por la Comisión Regional de Urbanismo.

Autor Documento Urbanístico: Valentín A. Prado Guillén. Arquitecto Municipal.

INFORME:

La Modificación Puntual de referencia plantea trasladar la Zona Verde y el Parque (Deportivo) proveniente del desarrollo del Plan Parcial Industrial de Titularidad Municipal (P.P.I.2.); Sector desarrollado totalmente a nivel de Urbanización y prácticamente consolidado al 100% a nivel edificatorio al día de hoy.

El Suelo Recalificado se compensará mediante la Reclasificación de Suelo No Urbanizable (sin protección) contiguo al P.P.I.2.

Según el Documento Técnico presentado la Reclasificación que se plantea pretende transformar el Suelo No Urbanizable afectado a Suelo Urbano, cuyo destino será Dotacional Público y a uso Industrial el Suelo restante.

Recíprocamente, el Suelo Recalificado del P.P.I.2, destinado según el Plan Parcial Aprobado en su día a Zona Verde a y Parque Deportivo pasaría a ser Suelo Industrial de titularidad Municipal.

El Suelo Reclasificado asciende a 69.920,47 m²., actualmente propiedad de las personas que figuran en el Documento Técnico, por lo que la Modificación se plantearía antes del cambio de Clase de Suelo; no obstante, se desprende que es intención del Ayuntamiento la compra de dicho Suelo, agregándoselo directamente al P.P.I.2. contiguo, puesto que de la lectura del cuadro comparativo superficial se comprueba que las Reservas de Suelo que establece la LOTAU y las que plantea el P.P.I.2. (Modificado) se justifican en función de la Superficie Bruta Inicial del P.P.I.2 más los 69.920,47 m² que se reclasifican, pasando por lo tanto de una superficie inicial de 171.723,00 m² a 241.643,47 m².

La Memoria Ambiental que se aporta, Documento que debería denominarse “Estudio Ambiental”, corrobora la pretensión que se deduce del Documento Técnico, es decir, Reclasificar directamente los 69.920,47 m² de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano (directo), agregándoselo al P.P.I.2.

Respecto de la Documentación Sectorial el Ayuntamiento aporta Informe Favorable del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas de la J.C.C.M, así como Memoria Ambiental (Estudio Ambiental) relativo a la Reclasificación que conlleva el expediente, aunque no se aporta la Evaluación Ambiental Preliminar correspondiente.

Observaciones al Documento Técnico

- No se justifican, en aplicación de la LOTAU los requisitos urbanísticos que se requieren para que el Suelo Reclasificado pase de ser Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano Industrial.

- No se hace mención a ningún tipo de Delimitación y Definición de un nuevo Sector Urbanizable Industrial , similar al P.P.I.2., al que dicho nuevo Sector Urbanizable Industrial sería contiguo, independientemente de que el Suelo Recalificado proveniente del P.P.I.2. se reubique en el mencionado nuevo Sector; estimándose que éste podría simultanear la Zona Verde de Sistema Local que le sea exigible mas las superficies de la Zona Verde y Parque Deportivo que se Recalifican del Polígono Industrial Municipal actual.

- Se deberá indicar el tipo de Gestión al que estará sujeto el futuro desarrollo del Sector Urbanizable Industrial al que se hace mención en el punto anterior; debiendo ajustarse éste a las determinaciones y a las características que establecen respectivamente tanto la

LOTAU como el Reglamento de Planeamiento de dicha Ley.

- Se le advierte al Ayuntamiento el elevado riesgo de Reclasificar Suelo Privado con la intención posterior de ser adquirido por él, sobre todo considerando la inexistencia de Convenio Urbanístico alguno suscrito entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados.

- El Documento Técnico deberá distinguir claramente las siguientes finalidades:

- La Modificación Puntual del P.P.I.2 al objeto de Recalificar el Suelo correspondiente a Zona Verde y Parque Deportivo.
- Delimitación y Definición de un nuevo Sector Industrial, al que se le podría denominar P.P.I.2. (2ª Fase), contiguo al P.P.I.2. (1ª Fase), en cuya Delimitación se reubique el Suelo Recalificado del Polígono Industrial actual.

- El Ayuntamiento deberá evaluar la procedencia y conveniencia, en base a la relativa rapidez en cuanto a disponer de Suelo Industrial de Titularidad Pública, de tramitar el posible Programa de Actuación Urbanizadora del nuevo Sector Industrial que se le indica, así como que dicho P.A.U. conlleve la Modificación Estructural de la Recalificación y Reclasificación que ahora se plantea, pero en base a las consideraciones que se realizan, fundamentalmente en cuanto a adquirir el Suelo Reclasificado con carácter previo a tramitar cualquier tipo de expediente Urbanístico.

ACUERDO C.P.U.:

A la vista, de las deficiencias de carácter urbanístico que se recogen en el apartado de Observaciones al Documento Técnico, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR DESFAVORABLEMENTE** la Modificación Puntual de referencia por considerar que ésta no se ajusta a la LOTAU, devolviéndole al Ayuntamiento la Documentación Técnico Urbanística remitida por éste.

El acuerdo adoptado implica que el presente expediente modificadorio, dado el estado que presenta, no puede ser remitido por el momento a la Comisión Regional de Urbanismo.

Se le advierte al Ayuntamiento que al comportar el expediente afectación de Zonas Verdes o Espacios Libres anteriormente previstos, debiendo por lo tanto ser objeto de Dictamen previo por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha, se deberán acreditar necesariamente las razones de interés general que conforme a la reiterada doctrina del Consejo de Estado – v. gr., dictámenes 33/1992, de 1 de Octubre; 554/1992, de 7 de Julio; o 773/1993, de 17 de Junio – han de concurrir y ser ponderadas por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha al objeto de fundamentar su Dictamen Habilitante.

Con el presente acuerdo se le devolverán al Ayuntamiento tres de los cuatro ejemplares del Documento Técnico remitidos para Informe.

4 - RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,