

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

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

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

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

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

D. Jorge Sánchez Lillo, en representación de la Delegación de Cultura.

D. Salvador Bernabeu Sáez, en representación de la Delegación de Sanidad.

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

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

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

D. Fernando Higuera Castro, 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.- D. Gabriel Miguel Mayor.
D. Jesús Pintado Manzaneque.
D. Román Rivero Nieto.
Gabinete Jurídico.

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 a la Recalificación de dos parcelas, Comercial Deportiva y Deportiva respectivamente, por el Uso de Equipamiento Sanitario, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Samuel Palomares Pérez. Arquitecto.

TRAMITE:

- 1º El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., incluida la Consulta y Dictamen de los Municipios Colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los Ayuntamientos que han contestado al requerimiento correspondiente.
- 2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
- 3º Dada la naturaleza de la Modificación Puntual, 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 Recalificar dos parcelas contiguas de 2.438,42 m² con Uso Comercial Deportivo, y otra de 1.520,05 m² con Uso Deportivo ubicadas en el Paseo de San Isidro c/v a la Calle Joaquín Rodrigo, por el nuevo Uso de Equipamiento Sanitario.

La nueva parcela tendrá una superficie total de 3.958,47 m², pretendiéndose ubicar en ella un nuevo Centro de Salud que de Servicio Sanitario a los barrios colindantes.

La Modificación Puntual aprovecha además para determinar la nueva ordenanza (Zona de Ordenación: 3.5) aplicable al Suelo Recalificado, en función todo ello de las características y Programa Funcional del futuro Centro de Salud.

El Suelo Recalificado es de titularidad Municipal, por lo que el Centro de Salud a ejecutar será Público.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por encontrar justificada la Recalificación de Suelo que conlleva en el ámbito de aplicación de los criterios y de los fines de la actuación y de la actividad pública, territorial y urbanística respectivamente, que establece la LOTAU.

1.2. – 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.

El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U de sesión 14 de Octubre de 2004.

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, regularizándose 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. DE 14 DE OCTUBRE DE 2004:

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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA:

El Ayuntamiento remite en fecha 15 de Noviembre de 2004 nueva Documentación Técnica (4) en los que se comprueba que:

- Textualmente se indica que la superficie Recalificada asciende a 2.369 m².
- El aumento de Densidad Edificatoria es nula, ya que se pretende Recalificar la misma superficie de Equipamiento Múltiple Residencial como al contrario.
- No obstante comparando el contenido escrito del Documento Técnico con la Documentación Gráfica de éste, planos a Escala 1:2000, se comprueba que la superficie Recalificada de Equipamiento Múltiple a Residencial es muchísimo mayor que al contrario, concretamente y después de medir las Superficies Recalificadas a la Escala indicada, se comprueba que éstas ascienden a:
 - Superficie aproximada de Suelo de Equipamiento Múltiple Recalificado a Residencial: 26.934 m²
 - Superficie aproximada de Suelo Residencial Recalificado a Equipamiento Múltiple 698 m²:

Lo que arroja una diferencia de 26.236 m² de Suelo Residencial.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda de nuevo DEVOLVERLE al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan la última Documentación Técnica remitida por éste, por considerar que dicha Documentación no reúne las condiciones mínimas exigibles para poder ser Informada dadas las evidentes discrepancias numéricas existentes entre el contenido textual y gráfico que se detectan del examen de dicho Documento Urbanístico, con falta de concreción en cuanto a su finalidad, puesto que existen bolsas de Suelo de Equipamiento Múltiple Recalificado a Suelo Residencial al que no se hace mención ni se cita, al menos en cuanto a la supuesta Consolidación Residencial, a la que si se hace alusión en el Documento Técnico, Consolidación que según consta en éste Documento provoca que el Ayuntamiento plantee ésta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana.

Con el acuerdo se le devolverán al Ayuntamiento tres de los cuatro ejemplares del Documento Técnico remitido.

Se recomienda que se revisen las tramas gráficas empleadas en el Documento Técnico, puesto que posiblemente éstas estén mal empleadas en los planos correspondientes al estado actual y modificado.

1.3. – ALCOLEA DE CALATRAVA - Modificación Puntual nº 2.B de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa a la definición como Área Libre de Edificaciones la franja continua situada a cada uno de los márgenes de un arroyo actualmente entubado; que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

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

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, le es exigible Informe Sectorial Vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana respecto de la afección de la Modificación Puntual del arroyo, actualmente entubado, y del que el Ayuntamiento plantea establecer un “Área No Edificable” de 2,5 m a cada lado del mismo.

Respecto de éste Informe Sectorial, se indica que fue solicitado por el Ayuntamiento de

Alcolea de Calatrava en fechas de 7 de Agosto de 2002 y 16 de Junio de 2004. Informe también solicitado directamente desde la propia Delegación de Vivienda y Urbanismo el pasado mes de Noviembre.

A raíz de la solicitud del Informe desde la Delegación, la Confederación Hidrográfica del Guadiana, en fecha 7 de Diciembre, Informe Favorable respecto de la Modificación Puntual de referencia, con la única condición de que será responsabilidad del Ayuntamiento el mantenimiento, conservación y explotación del tramo entubado, así como cualquier solución que afecte a la evacuación de aguas pluviales generadas aguas arriba.

ANTECEDENTES DE HECHO:

1º/ El expediente de referencia formaba parte de la Modificación Puntual nº 2 de las N.N.S.S de Planeamiento Urbanístico tramitada en C.P.U de sesión 16 de Diciembre de 2002, sesión en la que se aprobó Definitivamente parte de dicha Modificación Puntual y quedó en Suspenso la Aprobación Definitiva de la parte que el Ayuntamiento reforma, precisamente a la vista de que no dispone del mencionado Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

A continuación se refleja el acuerdo literal de la C.P.U de sesión 16-12-2002, respecto del expediente de referencia.

“SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la parte de la Modificación Puntual relativa a la “Protección como Área no Edificable” del arroyo entubado existente en terrenos de particulares (Manzana de Suelo Urbano que va desde la calle Cervantes a la Ronda Norte), debiéndose aportar el correspondiente Informe Sectorial Vinculante de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, por lo que hasta tanto no se aporte lo indicado la Comisión Provincial de Urbanismo no se pronunciará sobre la presente parte de la Modificación Puntual Suspendida.

Con el presente acuerdo se le devolverán al Ayuntamiento tres de los cuatro ejemplares del Documento Técnico al objeto de que se excluya de ellos la parte de la Modificación Puntual Suspendida, no demorando así la Publicación de las dos partes del Documento que si han sido Aprobadas Definitivamente, pudiendo denominar a estas últimas partes como Modificación Puntual nº 2A, y a la parte que queda en Suspenso como Modificación Puntual nº 2B, siendo ésta última tramitada en Documento aparte.”

2º/ A la vista del tiempo transcurrido, y de la necesidad de hacer uso del espacio físico destinado a “Área Libre de Edificación” que contemple el expediente, el Ayuntamiento retoma éste y solicita de nuevo la Aprobación de la parte 2.B de la Modificación Puntual inicial.

El Área Libre de Edificaciones que se propone abarca una superficie total de 1.183,60 m², y se trata de una franja de terreno totalmente recta y regular con 5 metros de anchura; discurriendo en todo su trazado por suelo privado; por lo que en cualquier caso queda descartada la posibilidad de encuadrar la mencionada Área como Suelo Público, puesto que el fin de determinar gráficamente la misma realmente repercute en no poder ocupar con edificaciones los suelos privados afectados, fundamentalmente ubicados en las traseras de los inmuebles que

presentan frente y accesos desde la Calle Cervantes y Ronda Norte; por lo que resulta evidente que el parámetro urbanístico que directamente se verá afectado es el referente a la “Ocupación” de parcela.

Al objeto de encajar “El Área Libre de Edificaciones” ahora determinada respecto de la Ordenación Estructural que establece la L.O.T.A.U, y más concretamente el Reglamento de Planeamiento de ésta, indicar que tendría cabida dentro del señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

ACUERDO C.P.U.:

Considerando:

- El Informe Favorable emitido, en fecha 7 de Diciembre pasado, por la confederación Hidrográfica del Guadiana.

- Que el expediente se presenta completo, sobre todo en cuanto a la Documentación necesaria al tratarse de una Innovación de las determinaciones de la ordenación territorial, y urbanística que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., de forma separada para cada tipo de Ordenación.

- Justificados los fines de la actividad y de la actuación pública municipal que establece la L.O.T.A.U, que conllevan que el Ayuntamiento plantee la Modificación Puntual de N.N.S.S tramitada por éste.

- La Modificación Puntual, con los planteamientos que establece no supone ni conlleva el aumento del aprovechamiento lucrativo privado del terreno al que afecta.

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual nº 2.B de referencia, sin perjuicio todo ello del Informe Sectorial que debería haber emitido la Confederación Hidrográfica del Guadiana, dada la posible afección de la Modificación Puntual respecto del ámbito de competencias de dicha Confederación en lo que respecta al arroyo entubado afectado por la Modificación, puesto que queda acreditado documentalmente en el expediente administrativo de ésta que dicho Informe ha sido solicitado en tres ocasiones, dos por el Ayuntamiento y una por la Delegación Provincial de Vivienda y Urbanismo en Ciudad Real, toda vez que se considera que ha expirado sobradamente el plazo desde que el Informe Sectorial de la C.H.G. fue solicitado por primera vez.

La publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva se SUSPENDERA hasta que el Ayuntamiento presente dos ejemplares más del Documento Técnico de la Modificación Puntual, convenientemente Diligenciados, a los que necesariamente se le deberá incorporar el Informe Favorable emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo se le dará traslado a la Confederación Hidrográfica del Guadiana para conocimiento y efectos oportunos de esta última.

El acuerdo adoptado implica considerar que por tratarse de un “arroyo entubado”, y no al “aire libre”, no es de aplicación lo que establece la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico de la L.O.T.A.U. referente a la exigencia de dejar una banda de 10 metros de anchura a contar desde el límite exterior del cauce del arroyo, por entender que el tratamiento del arroyo en la Modificación Puntual es diferente a como se recoge en la Disposición Adicional mencionada.

Con el presente acuerdo se le dará traslado al Ayuntamiento del Informe Sectorial emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

1.4. - ALMAGRO – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa a la Reclasificación de una parcela de Suelo Urbanizable, perteneciente al Sector S-4.2, como Suelo Urbano destinado a Equipamiento Deportivo Público, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Servicios Técnicos Municipales, Excmo. Ayuntamiento de Almagro.

TRÁMITE:

- 1º El trámite administrativo seguido por el expediente se ajusta a la L.O.T.A.U. y al Reglamento de Planeamiento de ésta, salvo en lo relativo al trámite de Consulta a los Municipios Colindantes, del que dada la naturaleza del expediente se puede prescindir.
- 2º Durante la exposición pública del expediente no se presentó ningún tipo de Alegaciones ni reclamaciones al respecto.
- 3º 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 ni Vinculante, puesto que dicho Suelo se encuentra en la Zona 8 de las N.N.S.S., por lo que no sería exigible Informe Previo de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El expediente de referencia plantea Reclasificar una superficie de 3.225 m² de Suelo Urbanizable, de un total de 14.341 m², de Suelo propiedad del Ayuntamiento, ubicado en el Sector Residencial S-4.2, pasando directamente a ser Suelo Urbano con destino “Equipamiento Deportivo Público”. El resto de Suelo perteneciente al Ayuntamiento, es decir 11.116 m², continuarán dentro del mencionado Sector. El nuevo Equipamiento Deportivo será ejecutado por la Consejería de Cultura.

El Suelo Reclasificado presenta frente hacia uno de los Viales del Polígono 1 (S-4.1) y cuenta con todos los Servicios Urbanísticos que establece la L.O.T.A.U. y el Reglamento de

Planeamiento de ésta para la consideración de Suelo Urbano Consolidado.

Los Parámetros Urbanísticos aplicables al Suelo Reclasificado serán los siguientes:

- Edificabilidad Neta.....	1,50 m ² t/m ² s
- Altura Máxima.....	7 m (PB+1P)
- Ocupación.....	75%
- Usos Admisibles.....	Equipamiento Deportivo

Observaciones al Documento Urbanístico

- En el Documento Técnico deberán incluirse los antecedentes urbanísticos más significativos del Sector 4, indicándose que éste lo constituyen a su vez el Sector S-4.1 ya desarrollado y Urbanizado, y el que ahora se ve afectado por la Modificación Puntual de referencia.
- Deberá aclararse y corregirse la superficie con la que quedará el Sector S-4.2 después de excluir de él los 3.225 m² que se Reclasifican, ya que se indica que inicialmente tenía 86.691 m² y que excluida la superficie Reclasificada queda con 44.712 m², posiblemente el error sea no considerar la superficie que absorbe el Sector S-4.1 (Polígono 1).
- Respecto de la Gestión Urbanística del Sector S-4.2 (Modificado), se deberá eliminar lo relativo a que el Sistema de Actuación será el de Compensación o el de Cooperación, así como que las cesiones obligatorias y gratuitas serán las establecidas por el régimen de Suelo Urbanizable cuantificadas en los módulos mínimos del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

En cualquier caso la Gestión Urbanística del Sector S-4.2 (Modificado) será siempre según la L.O.T.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de ésta.

- Se deberá incluir que al tratarse de una Reclasificación de Suelo de titularidad pública, a ésta no le resultaría exigible ninguna de las medidas compensatorias precisas que establece como condicionantes la L.O.T.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de ésta, puesto que el incremento de aprovechamiento que conlleva la Reclasificación es “Público” y no “Privado”.
- Se deberá incluir como un Parámetro Urbanístico más el relativo a la Parcela Mínima vinculada al Equipamiento deportivo, estableciéndose que ésta será la superficie Reclasificada (3.225 m²), puesto que esa será la superficie que estará servida por los Servicios Urbanísticos que precisamente la hacen merecedora de la Clasificación de Suelo Urbano, y concretamente la de Solar.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que el Suelo Reclasificado y Calificado como Equipamiento Deportivo Público reúne las condiciones urbanísticas que establecen tanto la L.O.T.A.U. como el Reglamento de Planeamiento de ésta para la Clasificación y consideración de Suelo Urbano Consolidado.

Puesto que la Modificación Puntual afecta parcialmente al “Patrimonio Público de Suelo”, el Ayuntamiento deberá elaborar el “Catálogo de Suelo de Uso Residencial” que regula el Decreto 87/1993 de 13 de Julio de la J.C.C.M.

No obstante se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la efectividad y aplicación legal del contenido de la Modificación Puntual, hasta que el Ayuntamiento presente cuatro ejemplares, convenientemente diligenciados, del Documento Técnico de la Modificación, en los que se recojan las Observaciones que del Documento Urbanístico se realizan en el apartado correspondiente.

1.5. - MALAGÓN – Estudio de Detalle de un solar ubicado en la calle Santa Teresa (Carretera de Los Cortijos) c/v a la calle Fray Luis de León (Camino de la Plata), que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Oscar Eduardo Hurtado Oliveira. Arquitecto.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Estudio de Detalle de referencia plantea ordenar un solar en esquina de 13.250 m², referencia Catastral 6265401-VJ2366M-0001-QT, para lo que propone la apertura de dos calles internas de 6 m de ancho de caja viaria; calles de las que se desconoce su superficie. No obstante, mediante cálculos numéricos paralelos, si se considera una superficie Neta Edificable de 10.510,43 m², la superficie viaria debería ascender a 2.739,57 m² entre ambas calles.

La Edificabilidad Bruta obtenida ascenderá a 15.528,38 m², distribuidos entre las Parcelas 1, 2 y 3; lo que generará las siguientes Edificabilidades Netas por parcela:

- Parcela 1.....	5.722,68 m ² t (40 viviendas)
- Parcela 2.....	5.009,16 m ² t (36 viviendas)
- <u>Parcela 3.....</u>	<u>4.796,54 m²t (16 viviendas)</u>
- Edificabilidad y Viviendas Totales.....	15.528,38 m ² c (92 viviendas)

La ordenación propuesta provoca la creación de 92 parcelas, y según consta en el Estudio Comparativo de Edificabilidades Resultantes, la Edificabilidad que se podría materializar sin la formulación del Estudio de Detalle ascendería igualmente a 15.528,38 m²c.

Observaciones al Documento Técnico

Examinado el Documento Técnico del Estudio de Detalle remitido por el Ayuntamiento, se comprueba que éste no se ajusta ni a la L.O.T.A.U. ni al Reglamento de Planeamiento de ésta, entre otras, a las siguientes determinaciones urbanísticas de carácter fundamental, dada la Ordenación que plantea el Estudio:

- No se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación expresa, en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, al menos textualmente, puesto que no se trata de un Plan de Ordenación Municipal.
- El Estudio de Detalle se presenta incompleto en cuanto a la Documentación que debe contener en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- La Edificabilidad Bruta finalmente obtenida supera la Máxima Residencial que para el Suelo Urbano Consolidado establece y limita la L.O.T.A.U.
- La Edificabilidad Residencial que se puede materializar sin el Estudio de Detalle está mal calculada o es errónea, ya que se comprueba que se podría obtener mediante la apertura de otro vial, es decir prolongando la calle San Juan de la Cruz. En cualquier caso, la Edificabilidad que se cita ya supera la Máxima Residencial a la que se hace referencia en el punto anterior.
- El Documento Técnico adolece, de cara a posibles actuaciones futuras, del Informe Sectorial de Carreteras por lo que respecta a la posible afección a la Carretera de Los Cortijos; así como de Medio Ambiente respecto de lo que aparentemente en principio podría ser una Vía Pecuaria, dada la segunda denominación de la calle Fray Luis de León como Camino Real de la Plata.
- Las actuaciones, a nivel de Urbanización, a llevar a cabo en el Solar objeto de Estudio de Detalle demuestran que el Régimen del Suelo aplicable a éste deberá ser el correspondiente al “Suelo Urbano No Consolidado” determinado en la L.O.T.A.U., con Unidad de Actuación Urbanizadora, debido fundamentalmente al hecho de que se tienen que ejecutar nuevos viarios que darán lugar a las parcelaciones que recoge el Documento Técnico.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia en base a las Observaciones que de dicho Documento Técnico se realizan, fundamentalmente en cuanto a la relativa al Régimen del Suelo aplicable al Suelo objeto de Ordenación, consideración que iría más allá de nuevas correcciones o subsanaciones del Estudio de Detalle tramitado; por lo que se sugiere la Delimitación de una Unidad de Actuación así como la Redacción y Tramitación Administrativa del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora; del que se sugiere que deberá desarrollarse mediante Plan Especial de Reforma Interior, y al que le sería exigible lo establecido en la Disposición Transitoria (Régimen Urbanístico del Suelo), punto 1.3, Suelo Clasificado como Urbano, de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U.

1.6. - MEMBRILLA – Estudio de Detalle de unos terrenos ubicados en la C/ Ramón y Cajal, Unidad de Ejecución nº 2, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe.

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga. Arquitecto.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Estudio de Detalle que remite el Ayuntamiento plantea la ordenación de 24.764,62 m², para lo que se crean tres nuevas viales y se amplía la Calle Ramón y Cajal; viales y ampliación que absorberán un total de 5.769,26 m².

La creación de las nuevas viales, así como la ampliación de la C/ Ramón y Cajal facilitarán la aparición de cuatro manzanas edificables con unas superficies netas de:

- Manzana 1.....	5.949,56 m ²
- Manzana 2.....	5.143,08 m ²
- Manzana 3.....	6.060,48 m ²
- Manzana 4.....	271,52 m ²

No obstante, el Estudio Detalle, tramitado por el Ayuntamiento como tal, está incluido en la Unidad de Ejecución UE-2, por lo que en aplicación de la L.O.T.A.U., y del Reglamento de Planeamiento de ésta, y considerando el tratamiento del Suelo incluido en la referida Unidad de Ejecución como Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la “Programación de Actuaciones Urbanizadoras”; es decir, desarrollándose mediante el correspondiente P.A.U., cuestión no considerada así por el Ayuntamiento a la vista de los antecedentes y tramitación administrativa de que no da traslado.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE Y DEVOLVER el Estudio de Detalle de referencia, puesto que se deberá desarrollar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución UE-2 a los que supuestamente se ajusta total o parcial el Estudio de Detalle remitido.

Por todo ello el Ayuntamiento deberá evaluar la invalidez de la tramitación administrativa no solo del Estudio de Detalle de referencia, sino de todos aquellos posible actos administrativos llevados a cabo con posterioridad a la exposición pública de que fue objeto el citado Estudio.

Se sugiere que el Programa de Actuación Urbanizadora que se redacte se desarrolle mediante Plan Especial de Reforma Interior en vez de mediante Estudio de Detalle, anticipándole al Ayuntamiento que en cualquier caso al Programa mencionado le sería exigible lo establecido en la Disposición Transitoria (Régimen Urbanístico del Suelo), punto 1.3, Suelo Clasificado como Urbano, de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U.

1.7. - POBLETE – Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-6, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo

Autor Documento Urbanístico: Ubaldo Ñacle Chaperó. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 867 Habitantes (I.N.E. 1-1-2003).
- **Objeto:** Organizar la actividad de ejecución de la UE-6.
- **Superficie:** 8.000 m² según N.N.S.S y 8.631,06 m² según medición del ámbito espacial de la U.E.
- **Situación:** Al Suroeste de la ciudad, entre la Vía de acceso al Polígono Industrial y el casco Urbano. Al Oeste linda con la UE-5
- **Sistema:** Gestión Indirecta.

2.- TRAMITE:

El expediente se remite para Informe según establece el Artículo 122 de la L.O.T.A.U.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 83, de 18 de Mayo de 2004.
- **Publicación Diario:** Lanza de 11 de Mayo de 2004.
- **Resultado de la Información Pública:** Se desconoce, no consta
- **Fecha de Certificación:** Se desconoce, no consta
- **Acto de Apertura de plicas:** 14 de Junio de 2004.
- **Resultado del Acto:** Sin alegaciones, Plica única.

Documentación Presentada (Documentación más relevante)

- Fotocopia de las Publicaciones llevadas a cabo
- Concertación Administrativa
- Informe Favorable de la Unidad de Carreteras en Ciudad Real (Ministerio de Fomento), dada la afección del expediente hacia la autovía A-41, actualmente en ejecución.
- Informe Favorable del Servicio de Bienes Muebles, Museos y Arqueología de la Consejería de Cultura, dada la afección del P.A.U hacia el Patrimonio, Arqueológico del área de actuación.

3.- ALTERNATIVA TECNICA:

Se asume la ordenación establecida en las N.N.S.S. para la Unidad de Ejecución que se desarrolla.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	8.000,00 m ² .	8.631,06 m ² .
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	---	---
Uso Principal	Uso Global Residencial	Uso Global Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1,30 m ² ./m ² .	1,00 m ² ./m ² .
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	---	---
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	1,30 m ² ./m ² .	1,00 m ² ./m ² .

Aprovechamiento Tipo	1,30 uautc/ m ² .ua	1,00 uautc/ m ² .ua
Superficie Neta	4844,29 m ² .	5.226,42 m ² .
Ordenanza	Uso Global Residencial	Uso Global Residencial
Parcela mínima	100,00 m ² .	100,00 m ²
Frente mínimo	6,00 m.	6,00 m.
Retranqueos	0,00 m.	0,00 m.
Número de Plantas	B+1	B+1
Altura	7,70 m.	7,70 m.
Ocupación	100 %	100 %
Edificabilidad neta	2,14 m ² ./m ² .	1,65 m ² ./m ² .
Numero de Viviendas / Densidad	34 Viv. / 40 Viv/Ha.	26 Viv. / 33 Viv/Ha.

La Edificabilidad Bruta que plantea el P.A.U se limita a la que establece como máximo para uso Residencial la L.O.T.AU.

La Edificabilidad Neta que plantea el P.A.U es inferior por lo tanto a la que permiten las N.N.S.S de Planeamiento Urbanístico, por lo que en cuanto a este parámetro urbanístico no existen afecciones a la Ordenación Estructural.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	8.631,06 m ² .	8.631,06 m ² .
Edificabilidad lucrativa total	8.631,06 m ² .	8.631,06 m ² .
Dotacional	0,00 m ²	0,00 m ²
Zonas Verdes	0,00 m ²	0,00 m ²
Aparcamiento	Viario = 43 plazas Privado = 43 plazas	Viario = 43 plazas Privado = 43 plazas
Superficie neta	---	5.226,42 m ² .
Aprovechamiento	8.631,06 uautc	8.631,06 uautc.
Suelo 10% Aprovechamiento	863,10 uautc	863,10 uautc
Instalaciones propias	---	---
Red viaria	---	3404,64 m ²

Al P.A.U le es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria (Régimen Urbanístico del Suelo), punto 1.3, b), 3ª de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Viales:** Se proyectan 4 nuevas calles, la calle una esta formada por dos aceras de 1,50 m de anchura y calzada de 9 m, las calles 2,3 y 4 están formadas por dos aceras de 1 m de

anchura y una calzada de 7 m. En el proyecto se contempla movimiento de tierras y la pavimentación de calzadas y Acerados.

- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de Acerados y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del Acerado hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre principalmente por la calzada hasta conectar con los puntos de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre por el Acerado.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centro de transformación,
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se prevé la instalación de red de telefonía subterránea que discurre por el Acerado.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería se contempla en el proyecto mediante la colocación en el Acerado de alcorques y fresnos “*fraxinus angustifolia*”. El mobiliario urbano no está reflejado en el proyecto.
- **Señalización:** La señalización vertical se refleja en proyecto y la horizontal no.

Documentos del Proyecto.

El Proyecto consta de Memoria descriptiva y justificativa de las obras, Planos Mediciones, Presupuestos, Precios descompuestos, auxiliares elementales, Pliego de condiciones estudio de seguridad y salud

Presupuesto:

- Urbanización.....221.308,33 Euros.
- Estudio de seguridad y salud..... 3.326.06 Euros.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- PROPUESTA DE CONVENIO:

- Compromisos.-

- VIVIENDA JOVEN M.V.M. SOCIEDAD COOPERATIVA, adquiere la condición de Agente Público responsable de ejecutar el P.A.U para el desarrollo de la UE-6, mediante Gestión Indirecta.
- El Excmo. Ayuntamiento de Poblete como administración actuante y en ejercicio de las potestades públicas que le son propias efectuará la supervisión y dirección de las actuaciones.

- VIVIENDA JOVEN M.V.M. SOCIEDAD COOPERATIVA se compromete a efectuar la conexión e integración de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras existentes, suplementar las infraestructuras y espacios y reservas dotacionales en lo legalmente necesario, urbanizar el ámbito de actuación, no ceder total o parcialmente su condición de urbanizados a favor de un tercero sin la autorización expresa del Ayuntamiento, y realizar a su cargo las obras de urbanización de las infraestructuras básicas descritas en el proyecto de urbanización.
- El Ayuntamiento de Poblete se compromete a garantizar que las decisiones publicas que tengan repercusión sobre la unidad de actuación, comportará las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación a favor del adjudicatario
- El Ayuntamiento de Poblete se compromete a ejercer sus potestades públicas cuando resulten necesarias para desarrollar la actuación y prestará su colaboración al urbanizador para el desarrollo de las obras de urbanización en cuanto a información y asesoramiento.
- El Urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura según el proyecto de urbanización que se apruebe, dirigidas por el Técnico competente y supervisadas por el Técnico Municipal.
- **Cesiones.-**
 - Las cesiones y aprovechamiento urbanístico se ubicarán en el lugar propuesto por el urbanizador en el P.A.U.
 - Las cesiones obligatorias al Ayuntamiento se realizará mediante pago en metálico a razón de 96,16 Euros/m2.
- **Plazos.-**
 - La urbanización se realizará en un plazo inferior a 3 años.
- **Garantías.-**
 - Fianza del 7 % (excluido I.V.A) de los costes de la urbanización.
- **Penalizaciones.-**
 - Incumplimiento de los plazos de urbanización por causas imputables al urbanizador, salvo prórroga justificada, dará lugar a la caducidad de la adjudicación con pérdida del aval depositado del 7% de los costes de urbanización.

- La resolución de la adjudicación se acordará en caso de incumplimiento grave por el urbanizador, entendiéndose como tales normas rectoras de la contratación administrativa y en especial:
 - Abandono de las obras urbanizadoras por plazo superior a 6 meses.
 - Adelanto de las obras de edificación sobre las de urbanización, de forma que resulten edificaciones concluidas sobre terrenos que no cuenten aun con los servicios urbanísticos básicos.

- **PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:**

El agente urbanizador VIVIENDA JOVEN M.V.M. SOCIEDAD COOPERATIVA, representa un 73,07 % de la propiedad incluida en la presente unidad.

El P.A.U de la Unidad de ejecución UE-6 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

- **Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.-**

- No se especifican.

- **Gastos de urbanización:**

- **Obras de urbanización.....159.779,75 Euros**
- **Honorarios profesionales..... 15.025,30 Euros**
- **Honorarios de registro y notaria..... 15.977,98 Euros**

TOTAL COSTE DE URBANIZACION..... 190.783,04 Euros

- **Proporción de solares o cuotas de retribución.**

- No se especifican.

- **Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador.**

- No se especifican.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

El Programa de Actuación Urbanizadora de referencia no comporta Modificación Estructural de ningún tipo, por lo que el Informe que solicita el Ayuntamiento no tiene carácter Vinculante.

6.1.- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión

- Se considera completa y ajustada a la L.O.T.A.U.
- No figura tasación del 10% del Aprovechamiento puesto que se contempla la posibilidad de su Monetización, por lo que deberá aportarse el correspondiente Informe Municipal de Tasación.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica

- Se deberá eliminar la denominación de Sector 6, puesto que se trata de la Unidad de Ejecución nº 6.
- Se ajusta a lo establecido en las N.N.S.S de Planeamiento Urbanístico.
- No existe cambio de Delimitación de la Unidad de Ejecución, respecto de la contemplada en las N.N.S.S.
- No existe aumento de Densidad Residencial
- El P.A.U. se ajusta a lo que establece la Disposición Transitoria (Régimen Urbanístico del Suelo) de la ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U, en especial a lo recogido en el punto 1.3, b, 3ª.
- La Normativa que recoge el P.A.U. se ajusta a lo que establecen las N.N.S.S para la Unidad de Ejecución desarrollada.
- Aunque se calculan las plazas de Aparcamiento exigibles en aplicación del Reglamento de Planeamiento, no existe plano donde se dispongan estas Plazas.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización.

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Se aportará un plano de viales donde se reflejen las plazas de aparcamientos, debiendo reflejarse las reservadas a minusválidos, se calcularán según se establece en el artº 21 Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de O.T.A.U y en el art. 15 del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla-la Mancha. La señalización horizontal de viales deberá reflejarse en las mediciones y presupuesto del proyecto.
- Las aceras de 1 m de anchura y con arbolado de las calles 2,3 y 4, no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.
- Las aceras de 1,5 m de anchura y con arbolado de la calle 1, no cumplen con lo establecido en el anexo 1. Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, donde consta que para que un itinerario sea accesible deberá tener una anchura libre mínima de 1,50 m.
- La vía pública no se considera accesible, debido a que los itinerarios de peatones y los elementos de urbanización de los mismos no son accesibles a no cumplir lo establecido en los apartados 1.1 y 1.2 del Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto mencionado anteriormente.
- Deberá existir mobiliario urbano y reflejarse en plano y mediciones del proyecto.
- Carece de plano de información y de situación en relación con el conjunto urbano (Art. 101 del Decreto 248/2004 Reglamento de Planeamiento).
- Se deberá eliminar en Memoria la referencia al Plan General de Ciudad Real.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada

Propuesta de Convenio

- Se aportará como anexo la Valoración realizada por los servicios Municipales de los terrenos de aprovechamiento Municipal en concepto de cesión del P.A.U, que se van a sustituir por pago en metálico, según se establece en el artº 11 de la LOTAU.

Propuesta Jurídica-Económica

- Se deberá especificar la relación entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de estos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.(Art. 110 de la Ley 2/1998 de OTAU.).
- Se aportará la estimación de la totalidad de los gastos de urbanización de acuerdo con lo establecido en el art. 115 de la ley 2/98 de OTAU.
- Deberá constar la proporción o parte de los solares resultantes de las actuaciones constitutivas de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión de acuerdo con lo establecido en el art. 110 de la Ley 2/98 de OTAU.
- Incidencia económica, de acuerdo con lo establecido en el art. 110 de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

OTROS

- Deberá determinarse el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación (Art. 110.3 de la Ley 2/98 de O.T.A.U)

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que en general éste se adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística que establece la L.O.T.A.U., el Reglamento de Planeamiento de ésta así como las N.N.S.S de la localidad en las que se encuentra delimitada y definida la Unidad de Ejecución desarrollada.

No obstante con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación por parte del Ayuntamiento se deberán subsanar todas aquellas cuestiones indicadas en el apartado relativo a Consideraciones Generales, concretamente en cuanto a las Observaciones que en él se indican; subsanaciones que así deberán ser certificadas por el Secretario del Ayuntamiento cuando éste solicite el Registro e Inscripción del P.A.U ahora Informado, al objeto todo ello de evitar posibles incidencias en el mencionado Registro.

1.8. – PUERTOLLANO - Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes de la Zona nº 8 del P.P. del Sector III, “Cerro de San Sebastián”, que remite el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión.

Autor Documento Urbanístico: Juan A. García-Giralda Ruiz y Fernando García Montes. Arquitectos.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Ayuntamiento remite un ejemplar debidamente Diligenciado del Estudio de Detalle de referencia tramitado por él en aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., bajo su responsabilidad en cuanto a la correcta tramitación administrativa y contenido técnico; así como Certificado del Pleno de sesión Extraordinaria de fecha 6 de Septiembre de 2.004, donde se acordó respectivamente Aprobar Definitivamente el mencionado Estudio de Detalle y publicarlo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

ACUERDO C.P.U.:

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

1.9. –TORRALBA DE CALATRAVA – Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación UA-17, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

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

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 2.865 Habitantes (I.N.E. 1-1-2003)
- **Objeto:** Organizar la actividad de ejecución parcial de la UA-17
- **Superficie:** 30.712 m² según N.N.S.S y 28.010,22 m²
- **Situación:** Al Oeste de la ciudad, tangente a Suelo Urbano Consolidado, al Sector S-1, y a la Unidad de Actuación UA-16.
- **Sistema:** Gestión Indirecta.

2.- TRAMITE:

El expediente se remite para Informe según establece el Artículo 122 de la L.O.T.A.U.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 170, de 15 de Septiembre de 2004
- **Publicación Diario:** La Tribuna de 20 de Septiembre de 2004
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones
- **Fecha de Certificación:** 14 de Octubre de 2004
- **Acto de Apertura de plicas:** 13 de Octubre de 2004
- **Resultado del Acto:** Sin alegaciones, Plica Única.

Documentación Presentada (Documentación más relevante)

- Actos de exposiciones publicas y comienzo de tramitación administrativa
- Informe Técnico Municipal Favorable
- Fotocopias de las Publicaciones llevadas a cabo
- Certificado del resultado de la exposición pública.

3.- ALTERNATIVA TECNICA:

Antecedentes anteriores: Punto 1.21 de la C.P.U de 22 de Julio de 2004

- 1.21. – TORRALBA DE CALATRAVA – Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo parcial de la UA-17 de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.
- Acuerdo C.P.U. 22-07-2004:

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

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

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

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

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

Nueva Documentación remitida

El P.A.U. actual excluye una zona de 2.701,78 m² debido a que está completamente consolidada por construcciones (viviendas) que actualmente tienen salida a viales públicos de Suelo Urbano Consolidado (calles Progreso y Libre). Por lo tanto la UA-17 original pasaría de 30.712 m² a 28.010,22 m². No obstante las Cesiones de Suelo y de Aprovechamiento Lucrativo que recoge el Programa de Actuación Urbanizadora se realizan considerando la superficie total de la Unidad de Actuación sin excluir de ella la superficie Consolidada; excluida de ella precisamente para facilitar el desarrollo de la Unidad y sobre todo por reunir características de Suelo Urbano Consolidado.

Se resalta que la única cesión a la que está obligada la UA-17 es la relativa al 8,8% de la superficie total con destino a Zona Verde, superficie que en este caso ascenderá a 2.702,66 m² o que representa que sobre la Unidad de Actuación Fragmentada la Cesión de Zona Verde ascenderá al 9,65 % de las 28.010,22 m² que finalmente se desarrollan como Suelo Urbano No Consolidado.

La Cesión del Suelo de la Zona Verde se realizará en la Unidad UE-ZV, al tratarse de Unidades de Actuación Discontinuas según las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava.

La UA-17 no tiene ningún otro tipo de Cesión de Suelo Dotacional, salvo el de Zona Verde indicado en párrafos anteriores

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	30.712 m ²	28.010,22 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	6.429 m ² de viario	8.252,18 m ² de viario
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	-----	-----
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-----	-----
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	22.127,60 m ²	22.127,60 m ²
Aprovechamiento Tipo	0,91199	0,9199
Superficie Neta	26.420 m ²	22.127,60 m ²
Ordenanza	-----	-----
Parcela mínima	125 m ²	125 m ²
Frente mínimo	7,00 m	7,00 m
Retranqueos	0,00 m	0,00 m
Número de Plantas	2	2
Altura	7,50 m	7,50 m
Ocupación	100 %	100%

Edificabilidad neta	1 m ² / m ²	1 m ² / m ²
Numero de Viviendas / Densidad	25 Viv/Ha	25 Viv/Ha

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-----	28.010,22 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-----	19.758,04 m ² c
Dotacional	-----	0 m ²
Zonas Verdes	-----	2.702,66 m ²
Aparcamiento	234 Plazas (50% en viario)	234 Plazas (50% en viario)
Superficie neta	-----	19.758,04 m ²
Aprovechamiento	-----	17.548,28 m ²
Suelo 10% Aprovechamiento	2.212,79 m ²	2.212,79 m ²
Instalaciones propias	-----	-----
Red viaria	-----	8.252,18 m ²

Al P.A.U le es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria (Régimen Urbanístico del Suelo), punto 1.3, c), 2ª de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U, puesto que aunque se fragmenta la Unidad de Actuación Original, el P.A.U. asume todo lo contemplado en las N.N.S.S para la Unidad sin fragmentar. El Suelo excluido, aunque es Urbano Consolidado, facilitará la Gestión y el desarrollo de la Unidad de Actuación, puesto que tiene todos los Servicios Urbanísticos desde las calles a las que presenta frente y accesos.

4.- ANTEPROYECTO O PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles nº 3, 4 y 5 de 11 m de anchura total, están formada por dos aceras de 1,50 m de anchura y calzada de 8 m, la calle nº 1 de 15 m de anchura total, están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura y una calzada de 12 m. En la calzada están contempladas 230 plazas de aparcamiento normales y 6 reservadas para minusválidos y pasos de peatones en las esquinas. En el anteproyecto se contempla movimiento de tierras y la pavimentación de calzadas y acerados.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado hasta conectar con la red existente Municipal.
- **Red de saneamiento:** Se proyecta un sistema unitario para la recogida de aguas residuales y pluviales que discurre por la calzada hasta conectar con los puntos de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta tanto una red de riego como una red de hidrantes que discurre principalmente por el acerado.
- **Red de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto:

- Red de media tensión y centro de transformación.
- Red de baja tensión.
- Alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** No consta en el anteproyecto.
- **Señalización:** No consta en el anteproyecto.

Documentos del Anteproyecto.

El Anteproyecto consta de: Memoria y planos.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

- Compromisos.-

- GESTIMANCHA 2000 S.L, adquiere la condición de Agente Público responsable de ejecutar el P.A.U para el desarrollo de la U.A-17A, mediante Gestión Indirecta.
- El Excmo. Ayuntamiento de Torralba de Cva. como administración actuante y en ejercicio de las potestades publicas que le son propias efectuara la supervisión y dirección de las actuaciones.
- GESTIMANCHA 2000 S.L se compromete a efectuar la conexión e integración de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras existentes, suplementar las infraestructuras y espacios y reservas dotacionales en lo legalmente necesario, urbanizar completamente el ámbito de actuación, no ceder total o parcialmente su condición de urbanizados a favor de un tercero sin la autorización expresa del Ayuntamiento, y realizar a su cargo las obras de urbanización de las infraestructuras básicas descritas en el proyecto de urbanización y en el plan parcial.
- El Ayuntamiento de Torralba de Cva. Se compromete a garantizar que las decisiones publicas que tengan repercusión sobre la unidad de actuación, comportará las compensaciones económicos que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación a favor del adjudicatario
- El Ayuntamiento de Torralba de Cva. Se compromete a ejercer sus potestades públicas cuando resulten necesarias para desarrollar la actuación y prestará su colaboración al urbanizador para el desarrollo de las obras de urbanización en cuanto a información y asesoramiento.
- El Urbanizador se compromete a realizar las obras de infraestructura según el proyecto de urbanización que se apruebe, dirigidas por el Técnico competente y supervisadas por el Técnico Municipal.

- **Cesiones.-**

- Los deberes legales de cesión y aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento se ubicara en el lugar propuesto por el urbanizador en el P.A.U. presentado. Así mismo se conviene que el aprovechamiento urbanístico legal al Ayuntamiento, se realizara mediante cantidad sustitutoria en metálico por importe a definir posteriormente antes de la firma del presente convenio.

- **Plazos.-**

- La obra de urbanización se realizará en un plazo inferior a 3 años.

- **Garantías.-**

- Fianza por valor del 7 % (excluido I.V.A) de los costes de la urbanización previstos en el proyecto de Urbanización.

- **Penalizaciones.-**

- Incumplimiento de los plazos de urbanización por causa imputables al urbanizador, salvo prórroga justificada, dará lugar a la caducidad de la adjudicación con pérdida del aval depositado del 7% de los costes de urbanización.
- La resolución de la adjudicación se acordará en caso de incumplimiento grave por el urbanizador, entendiéndose como tales normas rectoras de la contratación administrativa y en especial:
 - Abandono de las obras urbanizadoras por plazo superior a 6 meses.
 - Adelanto de las obras de edificación sobre las de urbanización, de forma que resulten edificaciones concluidas sobre terrenos que no cuenten aun con los servicios urbanísticos básicos.

- **PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:**

- **Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.-**

- No se especifican.

- **Gastos de Urbanización**

Total presupuesto ejecución por contrata	662.592,00 €
Según el siguiente desglose:	
<u>Presupuesto de Ejecución Material</u>	<u>480.000,00</u>
6% de Gastos Generales	28.800,00
13% Beneficio Industrial	62.400,00
<u>Suma</u>	<u>571.200,00</u>
I.V.A 16%	91.392,00

Honorarios profesionales (Arquitecto+Ingeniero)	28.500,00 €
Honorarios Profesionales (Aparejador)	7.000,00 €
Honorarios: Registro de la Propiedad y Notaria	7.000,00 €
TOTAL COSTE URBANIZACIÓN	705.092,00 €

- Proporción de solares o cuotas de retribución.

- La retribución al urbanizador se realizará en metálico, mediante certificaciones mensuales emitida por la Dirección Facultativa. No obstante el urbanizador podrá modificar la forma de pago aceptando un pago en especie previo acuerdo entre las partes.
- En caso de impago de más de 2 cuotas de urbanización por parte de uno o varios de los propietarios del suelo se procederá a la transformación de las cantidades pendientes en suelo neto resultando a razón de 60,00 Euros/m².

NOMBRE	Nº FINCA APORTADA	SUPERFICIE APORTADA	SUPERFICIE ADJUDICADA	% PROPIED	COSTE URBANIZ.
Gestimancha 2000 S.L	1	24.291,28	15.877,00	86,72%	611.476,35
Mercedes Huertas	2	426,94	279,05	1,52%	10.747,22
Desconocido	3	3.292,00	2.151,68	11,75%	82.868,43
Ayuntamiento	No aporta	0,00	2.034,19	0,00%	0,00
TOTAL		28.010,22	20.341,92	100,00%	705.092

- Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador.

No se especifica

6.- CONSIDERACIONES GENERALES

El programa de Actuación Urbanizadora de referencia comporta la Modificación de la Unidad de Actuación UA-17 original, por lo que el Informe que solicita el Ayuntamiento tiene carácter de Vinculante.

6.1.- Observaciones en cuanto al Expediente Administrativo y de Gestión

- Se considera completa y ajustada a la L.O.T.A.U.

- No figura tasación del 10% del Aprovechamiento puesto que se contempla la posibilidad de su Monetización, por lo que deberá aportarse el correspondiente Informe Técnico Municipal de Tasación, en el caso de que finalmente se optase por la venta del Aprovechamiento.

6.2.- Observaciones en cuanto a la alternativa Técnica

Se considera ajustada tanto a las N.N.S.S de Planeamiento como a la L.O.T.A.U y al Reglamento de Planeamiento de ésta, fundamentalmente en cuanto a la Zona Verde que le es exigible a la Unidad de Actuación que se desarrolla, ya que dicha Zona reúne y se ajusta a las condiciones formales y superficiales que establece el mencionado Reglamento de Planeamiento.

Igualmente, la Alternativa Técnica se ajusta a la L.O.T.A.U en cuanto a la Cesión del 10% de Aprovechamiento Lucrativo.

6.3.- Observaciones en cuanto al Anteproyecto de Urbanización.

- Deberá certificarse por el Ayuntamiento que el Colector al que va a verter la red de saneamiento tiene el diámetro y la capacidad suficiente para aumentar a su caudal actual, el de la nueva actuación. Así mismo garantizar el suministro de agua potable.
- Los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) deberán cumplir lo establecido en el Anexo 1 Normas de Accesibilidad Urbanística del Decreto 158/1997, de 2 de Diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Propuesta Jurídica-Económica

- Se deberá especificar la relación entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquel sobre los terrenos de estos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.(Art. 110 de la Ley 2/98 de O.T.A.U.).
- Se aportará la estimación de la totalidad de los gastos de urbanización de acuerdo con lo establecido en el art. 115 de la ley 2/98 de O.T.A.U.
- Proporción o parte de los solares resultante de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador (artº 110 de la Ley 2/98 de O.T.A.U).
- Incidencia económica, de acuerdo con lo establecido en el art. 110 de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

OTROS

- Deberá determinarse el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación (Art. 110.3 de la Ley 2/98 de O.T.A.U)

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que en general éste se adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística que establecen la L.O.T.A.U., el Reglamento de Planeamiento de éste, así como las N.N.S.S. de la localidad en las que se encuentra delimitada y definida la Unidad de Actuación desarrollada.

Se le advierte al Ayuntamiento que permitir tanto la exclusión de los 2.702,66 m² de la Unidad de Actuación UA-17 original, como el que las Cesiones sean las correspondientes a la Unidad de Actuación en su totalidad implicaría, que hasta que no se ejecuten las Obras de Urbanización de la UA-17 (Modificada), así como que dichas Obras sean recibidas por el Ayuntamiento, poder admitir que el Suelo excluido de la Unidad reúne condiciones de Suelo Urbano Consolidado.

No obstante con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación por parte del Ayuntamiento se deberán subsanar todas aquellas cuestiones indicadas en el apartado relativo a Consideraciones Generales, concretamente en cuanto a las Observaciones que en él se indican; subsanaciones que así deberán ser Certificadas por el Secretario del Ayuntamiento cuando éste solicite el Registro de Inscripción del P.A.U ahora Informado, al objeto todo ello de evitar posibles incidencias en el mencionado Registro.

1.10. –VALDEPEÑAS – Plan Especial de Reforma Interior (Unidad de Actuación Discontinua) que abarca al Polígono P-2 (Plaza de España) y a las Manzanas M-12, M-13 y M-14A del Polígono P-3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento para su aprobación Definitiva.

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

TRAMITE:

- 1º El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., incluida la Consulta y Dictamen de los Municipios Colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los Ayuntamientos que han contestado al requerimiento correspondiente.
- 2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
- 3º Dada la naturaleza, ubicación física y finalidad de la Modificación Puntual, a ésta le es exigible la siguiente Documentación Sectorial Vinculante Complementaria:
 - Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico dada la afección que conlleva el expediente respecto del ámbito espacial de la Iglesia Parroquial de Nuestra Sra. De la Asunción, declarada Monumento Histórico Artístico Nacional.

En este sentido se aporta Informe Favorable de la C.P.P.H. de sesión 8 de Octubre de 2.004, en el que se realizan una serie de indicaciones de carácter artístico que no influyen en las connotaciones urbanísticas del expediente.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El presente expediente, muy polémico en sus orígenes, plantea bajo el Convenio Urbanístico Provisional, suscrito entre el Ayuntamiento y los afectados e interesados en el

expediente que perfectamente quedan identificados en el citado Convenio la delimitación de una “unidad de Actuación Discontinua”, a desarrollar mediante el Plan Espacial de Reforma Interior remitido por el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva, que abarca los siguientes ámbitos superficiales:

- Polígono P-2, ubicado dentro de la Zona 1, denominada Casco Urbano, a desarrollar mediante el Plan Espacial de la “Plaza de España”.

Este ámbito abarca una superficie de 9.774,37 m² según reciente medición.

- Manzanas M-12, M-13 y M-14A del Polígono P-3. Estas Manzanas fueron delimitadas a través de un Estudio Detalle Aprobado por el Ayuntamiento en Diciembre de 2003, y abarcan actualmente en su totalidad una superficie de 15.541,53 m². La gestión urbanística y urbanización del Polígono P-3 fue realizada durante los años 80.

La nueva Unidad de Actuación Discontinua, a desarrollar mediante Gestión Directa por el Ayuntamiento, tendrá por lo tanto una superficie total de 25.315,90 m², obedeciendo su delimitación fundamentalmente a la necesidad de ampliar la Plaza de España en 1.508,95 m², además de la superficie correspondiente a las calles Real y Escuelas, para lo que habrá que posibilitar la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y el Ayuntamiento; por lo que el P.E.R.I se extiende más allá del Polígono P-2, inicialmente previsto, ampliándose por lo tanto a las citadas Manzanas 12, 13 y 14-A del Polígono P-3, que verán alterados sus usos, al objeto de poder satisfacer en definitiva y dentro del ámbito discontinuo del P.E.R.I; no solo las Reservas del Suelo propias del Suelo Urbanizable, sino la correspondiente al aumento del Sistema General de Zona Verde proveniente del aumento de Densidad Residencial que el Ayuntamiento estima en 79 viviendas, lo que representa 229,31 habitantes, a razón de 2,90 habitantes por vivienda.

De entre todos los motivos que han provocado la delimitación del P.E.R.I tramitado por el Ayuntamiento de Valdepeñas, se destacan como más significativos los siguientes:

- Creación por parte del Ayuntamiento de un nuevo espacio publico en la fachada Norte de la Iglesia de Nuestra Sra. De la Asunción, así como la creación en el subsuelo de dicho espacio de dos plantas de aparcamiento.

- Incremento del Aprovechamiento Urbanístico, capaz de soportar las cargas de adquisición de suelo, urbanización y cesiones correspondientes a la nueva Unidad de Actuación; incremento de Aprovechamiento con carácter de contraprestación.

De forma comparada y esquemática, a continuación se reflejan los datos numéricos más significativos correspondientes a la situación inicial del espacio afectado del P-2 y del ámbito (parcial) del P-3; así como los correspondientes a la Ordenación Propuesta para el nuevo P.E.R.I, éste último descompuesto en cuanto a la Discontinuidad de la nueva U.A

Según N.N.S.S (año 1984)	Ordenación Propuesta
--------------------------	----------------------

Polígono P-2	9.774,37 m ² s	9.774,37 m ² s
Polígono P-3	15.541,53 m ² s	15.541,53 m ² s
Aprovechamiento Urbanístico (Terciario+Residencial)	16.644,58 m ² t	24.970,46 m ² t
Superficie Edificable (Terciario +Residencial)	7.393,43 m ² s	24.970,46 m ² s
Edificabilidad Neta (Terciario +Residencial)	1,30 m ² t/ m ² s	3,21 m ² t/ m ² s
Edificabilidad Bruta (Terciario Residencial)	0,66 m ² c/ m ² s	0,99 m ² c/ m ² s

La Edificabilidad Bruta que se refleja asciende a la que arrojan la suma de las Edificabilidades de los Usos que se permiten en el Plan Espacial. No obstante la Edificabilidad Bruta Residencial del ámbito espacial de la nueva U.A ascenderá a 0,91 m² c/ m² s, inferior por lo tanto a la Máxima que para éste uso establece y limita la L.O.T.A.U.

Descontando el Dotacional Terciario, que asciende a 1.162,84 m² t, proveniente del uso Comercial en la planta baja del P-2, el incremento de Aprovechamiento Urbanístico Residencial, antes y después de en la delimitación y definición de la Unidad de Actuación Discontinua, ascendiendo a 9.488,72 m² de Edificabilidad Neta, en base a la que se estiman los incrementos de los Estándares de Calidad Urbana exigibles a la nueva Unidad así como al aumento igualmente exigible de los Sistemas Generales de Zonas Verdes, a razón éstos últimos, como se indicó anteriormente, de un incremento de 79 nuevas viviendas; ascendiendo dichas Reservas propuestas en su conjunto a 6.675,92 m²s, frente a los 5.763,93 m²s que de forma razonada serían exigibles, por lo que existiría a la nueva U.A. un excedente de dichas Reservas de 911,99 m².

El expediente asume la Cesión del 10% del Aprovechamiento Lucrativo, calculado respecto del incremento de la edificabilidad; así como la Cesión de Suelo Dotacional, Zonas Verdes y Sistemas Generales de éstas últimas Zonas en cuanto al incremento de Edificabilidad y de Densidad Edificatoria respectivamente. Igualmente el expediente asume y refleja las Plazas de Aparcamiento exigibles en aplicación de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de ésta.

Observaciones al Documento Técnico

Asumir que las Cesiones que recoge el P.E.R.I, únicamente en función del incremento de Aprovechamiento, en cuanto a Aprovechamiento Lucrativo, Zonas Verdes (Locales), Sistemas Generales de Zonas Verdes y Dotacional implica que el Documento Técnico deberá corregirse en el sentido de:

- Incluir que el Régimen Urbanístico del Suelo será el de la L.O.T.A.U, admitiendo que en ambos casos de la discontinuidad se trata de Suelo Urbano, debiendo matizarse que en el caso del Polígono P-3 se trataría del Suelo Urbano proveniente del desarrollo y ejecución del planeamiento (Art. 45, 1, B), de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U).

- El objetivo fundamental de la delimitación de la Unidad de Actuación es obtener las Cesiones correspondientes (Suelo y Aprovechamiento) por lo que el tratamiento será el de una Unidad de Actuación no Urbanizadora, puesto que el incremento de Aprovechamiento no dará lugar previsiblemente a nuevas parcelaciones lucrativas, por lo que la urbanización que requiera el ámbito del P.E.R.I. podrá ser acometida mediante Obras Públicas Ordinarias.

- Se deberá incluir que al expediente no le es de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria (Régimen Urbanístico del Suelo) 1.3,b), 2ª, 5ª de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., por el que se le exigirían las Cesiones propias del Suelo Urbanizable respecto del Aprovechamiento total. De esta forma, y en aplicación tanto, del Artículo 39,2 de la L.O.T.A.U. y del Artículo 120, 1, a) del Reglamento de Planeamiento de ésta, las Cesiones que plantea el expediente en cuanto a estándares de calidad quedarían legalmente cubiertos y justificados.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Especial de Reforma Interior de referencia por considerar, fundamentalmente, y entre otras cuestiones urbanísticas las siguientes:

- Justificada la formulación del nuevo Plan Espacial de Reforma Interior en cuanto a posibilitar y llevar a cabo las funciones y objetivos que para este tipo de Planes establecen tanto la L.O.T.A.U como el Reglamento de Planeamiento de ésta; en especial en cuanto a lo contemplado en la Subsección Octava del mencionado Reglamento relativo al P.E.R.I.

- Justificada la delimitación de la nueva Unidad de Actuación Discontinua, al objeto de poder ubicar el correspondiente incremento de Aprovechamiento Urbanístico así como las Reservas del Suelo a tener en cuenta para satisfacer los Estándares de Calidad Exigibles, igualmente en función del incremento; así como el Sistema General de Zonas Verdes que provoca el aumento de Densidad.

- El P.E.R.I. se presenta completo en cuanto a la Documentación que en aplicación del Reglamento de la L.O.T.A.U. le resulta exigible.

No obstante se SUSPENDERA la publicación del acuerdo de Aprobatorio, y por lo tanto la efectividad y aplicación legal del contenido del P.E.R.I, hasta tanto se corrija y subsane éste según se recoge en el apartado relativo a Observaciones al Documento Técnico.

Finalmente el Ayuntamiento deberá remitir cuatro ejemplares del Documento Técnico, convenientemente Diligenciados y subsanados según las Observaciones indicadas en el punto anterior.

1.11. – VILLANUEVA DE LA FUENTE – Estudio de Detalle de un solar situado en la Carretera de Infantes s/n, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Juan M. Toledano Cerrato. Arquitecto.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Estudio de Detalle de referencia plantea ordenar un solar de 5.223,69 m², proponiendo sobre éste las siguientes actuaciones:

- Apertura de una calle con una superficie total de 911,92 m².
- Apertura de un viario peatonal de 60 m².
- Trazado y apertura de un nuevo tramo viario interior con una superficie total de 982,99 m².

La superficie neta edificable del Solar ascenderá a 3.268,78 m² distribuidos entre las Manzanas M-1, M-2 y M-3, lo que representa, en aplicación de la Ordenanza Urbanística correspondiente a la Zona 1 (Casco Urbano, Uso Residencial), una Edificabilidad Bruta de 7.095,60 m², procedente del siguiente reparto:

- Manzana M-1.....	2.911,95 m ²
- Manzana M-2.....	3.276,90 m ²
- <u>Manzana M-3.....</u>	<u>906,75 m²</u>
- Edificabilidad Total.....	7.095,60 m ²

La Ordenación provoca la creación de 24 Parcelas Edificables, y según figura en el Documento Técnico la Edificabilidad Total que permiten las Normas Subsidiarias ascendería a 9.900 m² edificables frente a los 7.095,60 m² que finalmente se obtienen.

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO:

Examinado el Documento Técnico del Estudio de Detalle remitido por el Ayuntamiento, se comprueba que éste no se ajusta ni a la LOTAU ni al Reglamento de Planeamiento de ésta, entre otras, a las siguientes determinaciones urbanísticas de carácter fundamental, dada la Ordenación que plantea el Estudio:

- No se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación expresa, en las N.N.S.S. Municipales de la localidad, al menos textualmente, puesto que no se trata de un Plan de Ordenación Municipal.
- El Estudio de Detalle se presenta incompleto en cuanto a la Documentación que debe contener en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- La Edificabilidad Bruta finalmente obtenida supera la Máxima Residencial que para Suelo Urbano Consolidado establece y limita la L.O.T.A.U.

- No se justifica razonadamente la Edificabilidad Residencial que se podrá materializar sin el Estudio de Detalle y que asciende a 9.900 m² edificables; Edificabilidad que por otra parte ya supera la Máxima Residencial citada en el punto anterior.
- Las actuaciones a llevar a cabo en el Solar objeto de Estudio de Detalle demuestran que el Régimen del Suelo aplicable a éste será el correspondiente al “Suelo Urbano No Consolidado” determinado en la L.O.T.A.U., con Unidad de Actuación Urbanizadora, debido fundamentalmente al hecho de que se tienen que ejecutar nuevos viarios que darán lugar a las parcelaciones que recoge el Documento Técnico.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia en base a las Observaciones que de dicho Documento Técnico se realizan, fundamentalmente en cuanto a la relativa al Régimen del Suelo aplicable al Suelo objeto de Ordenación, consideración que iría más allá de meras correcciones o subsanaciones del Estudio de Detalle tramitado; por lo que se sugiere la Delimitación de una Unidad de Actuación así como la Redacción y Tramitación Administrativa del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Se sugiere que el Programa de Actuación Urbanizadora que se Redacte se desarrolla mediante Plan Especial de Reforma Interior en vez de mediante Estudio de Detalle, anticipándole al Ayuntamiento que en cualquier caso al Programa mencionado le sería exigible lo establecido en la Disposición Transitoria (Régimen Urbanístico del Suelo), punto 1.3, Suelo Clasificado como Urbano, de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U.

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. – MEMBRILLA - Expediente 42/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE INDUSTRIAL PARA FABRICACIÓN DE POSTES DE CHAPA DE ACERO GALVANIZADA, promovido por ACEROS Y PERFILES FRICANSA, 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 31, parcelas 2, 3, 4, 11, 19, 20 y 55.
- **Suelo:** Rústico de reserva según LOTAU no urbanizable.

- **Superficie de la parcela:** 754.000 m²
- **Superficie ocupada:** 2.500 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto. Joaquín Mateos de la Higuera Mateos Aparicio. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 31 de Julio de 2.004, donde consta que la edificación propuesta cumple con el Planeamiento Urbanístico de Membrilla.
2. La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 26 de Agosto de 2.004, acuerda remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo para la obtención de la Calificación Urbanística.
3. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 8 de noviembre 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.f 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.

2.2. – ABENOJAR - Expediente 46/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de ESTACION DE SERVICIO, promovido por D. ELISA CALVO CAMACHO, 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 22, parcela 19. Ctra. CM-4110 P.K 26,00
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 11.590 m²
- **Superficie ocupada instalación:** 114,75 m² (Edificio para tienda, oficina, aseos y vestuario) y 116,86 m² (Marquesina metálica)
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico de Ejecución. Antonio Lucas Díaz Ingeniero de Obras Públicas y Jesús Tortosa Fernández. Ingeniero Técnico Industrial.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento con fecha 5 de octubre de 2004 para la obtención de la calificación Urbanística.
2. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 30 de septiembre de 2004.

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 autorización de la Estación de Servicio de la Delegación de Obras Públicas, administración titular de la carretera CM-4110 afectada por las instalaciones 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.

2.3. – VILLARRUBIA DE LOS OJOS - Expediente 45/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE USO AGRÍCOLA, promovido por MARCELINO MONTERO JUAREZ., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de enero.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 6, parcelas 381, 382 y 383
- **Suelo:** No urbanizable ordinario.
- **Superficie de la parcela:** 15.019 m²
Superficie a construir: 288 m²

Figura de planeamiento municipal: N.N.S.S.

- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico.
- **Uso y descripción:** La edificación se destina a nave agrícola, consta de 2 plantas, planta baja para nave-garaje y la planta alta para almacén. Tiene una altura total de 8'50 m.

ANTECEDENTES:

1. La Junta de Gobierno Municipal en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2004, acuerda remitir el expediente a la Delegación de Vivienda y Urbanismo para la obtención de la calificación urbanística, según lo previsto en el art. 63 de la Ley 2/1998 de O.T.A.U
2. El proyecto ha sido informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 30 de septiembre de 2004.
3. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones, según certificado del secretario del Ayuntamiento de fecha 24 Noviembre de 2004.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 64.2.2º, Ley 2/98 O.T.A.U. y modificación Ley 1/2003), que será como mínimo la superficie ocupada por la edificación proyectada.
2. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en la Ley 2/98 de O.T.A.U., modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero de 2.003.

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

3 - VARIOS

3.1. - MALAGÓN – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico relativa a la reubicación de la Zona Verde y Parque Deportivo del Polígono Industrial Municipal (P.P.I.2), y a la delimitación y definición del nuevo Sector Urbanizable Industrial Municipal P.P.I.2 (2ª Fase), contiguo al anterior, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo a ser Informado con carácter Vinculante por la Comisión Regional de Urbanismo

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

TRAMITE:

- 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.

INFORME:

1º.- El Informe que solicita el Ayuntamiento de Malagón deberá ceñirse exclusivamente al traslado de la Zona Verde del Polígono Industrial Municipal P. P. I.2

2º.- Respecto de la segunda parte del expediente, es decir, la relativa a la Delimitación y Definición del nuevo Sector Urbanizable Industrial Municipal P.P.I.2 (2ª Fase) contiguo al anterior, procederá la Aprobación Definitiva siempre que, entre otras consideraciones, recaiga Informe Favorable tanto por parte de la Comisión Regional de Urbanismo como del Consejo Consultivo de Castilla la Mancha.

En esta segunda parte se encontraría además la reubicación del Parque Deportivo (Equipamiento Deportivo), por considerar que éste último no tiene tratamiento de Espacio Libre, sino de Equipamiento.

3º.- No obstante, puesto que tanto la Zona Verde como el Parque (deportivo) que se pretenden trasladar se reubicarán en el nuevo Sector Urbanizable Industrial P.P.I.2 (2ª Fase) resultaría difícil Informar exclusivamente ésta parte del expediente sin Informar además de la viabilidad urbanística del nuevo Sector Municipal.

Por todo ello, separadamente, se Informa a continuación cada parte del expediente:

A/ Traslado y reubicación de la Zona Verde

El Sector Urbanizable Industrial Municipal P.P.I.2, al que se podría denominar 1ª Fase, procede del Plan Parcial Aprobado Definitivamente en C.P.U de 16 de octubre de 1996 y esta desarrollado totalmente a nivel de urbanización y prácticamente consolidado al 100% a nivel edificatorio al día de hoy, por lo que el tratamiento que le correspondería en aplicación de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de esta, sería el de Suelo Urbano Consolidado.

La superficie de Zona Verde reubicada ascendería a 17.172,30 m², siendo trasladada al nuevo Sector Urbanizable P.P.I.2. (2ª Fase), contiguo al P.P.I.2 (2ª Fase) con la misma superficie inicial.

El Suelo Recalificado de Zona Verde tendrá uso Industrial, siéndole, aplicables los mismos parámetros urbanísticos que le son exigibles al P.P.I.2. inicial, dentro del que se encuentra.

El Suelo Recalificado de Z.V. a Industrial ascenderá a 15.432,40 m², puesto que se crea un pequeño tramo de calle entre los Suelos Verde y Deportivo Recalificados.

De forma expresa, según consta en el Documento Técnico, quedan acreditadas las razones de “Interés General que han de concurrir y ser ponderadas por el Consejo Consultivo de Castilla La Mancha al objeto de fundamentar el Dictamen Habilitante que ha de emitir éste”; razones totalmente válidas al objeto de justificar la Recalificación y reubicación de la Zona Verde anteriormente prevista, sobre todo cuando se traslada, no solo en las inmediaciones si no con la misma superficie, entendiéndose que no es obstáculo para que prospere la Recalificación el hecho de que se reubique en Suelo Urbanizable; es decir en Suelo con diferente Clasificación de la que procede, puesto que con el desarrollo del Sector (Urbanización y Edificación), en un futuro la reubicación en la 2ª Fase del P.P.I.2 también tendrá tratamiento de Suelo Urbano Consolidado.

B/ Delimitación y Definición de la 2ª Fase del P.P.I.2., mas la Recalificación y reubicación del Parque Deportivo (Equipamiento) proveniente de la 1ª Fase del P.P.I.2.

Atendiendo de forma diferenciada a cada una de las dos partes, los objetivos son los siguientes:

- Recalificar 3.434,46 m² de Parque Deportivo (Equipamiento) ubicado actualmente en la 1ª Fase del P.P.I.2., reubicando dicha superficie en la 2ª Fase del P.P.I.2. El Suelo Recalificado pasará a tener uso Industrial.

- Delimitar y Definir el nuevo Sector Urbanizable Industrial, de titularidad pública, denominado P.P.I.2 (2ª Fase).

El nuevo Sector Urbanizable tendrá una superficie bruta de 69.920,47 m², y absorberá la Zona Verde y el Equipamiento Deportivo de la 1ª Fase del P.P.I.2., siendo totalmente contiguo con éste.

El Documento Urbanístico se ajusta tanto a la L.O.T.A.U como al Reglamento de Planeamiento de ésta en cuanto a los requisitos urbanísticos exigibles al Suelo Urbanizable así como a los Estándares de calidad exigibles a dicha clase de Suelo y Uso; debiéndose resaltar que la Reserva de Suelo Dotacional Público, establecida en el 15% de la Superficie Total ordenada, se realiza incluyendo las superficies Recalificadas provenientes de la 1ª Fase del Sector P.P.I.2.

Igualmente, el Documento Técnico de la Modificación Puntual, abordada por el Ayuntamiento una vez que el Suelo Industrial de la 1ª Fase está agotado, se ajusta, en cuanto a la formalización y contenido de dicha documentación, a lo que exige el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

Respecto de la Documentación Sectorial (Complementaria y Vinculante) que le afectaría

al expediente, se estima que dada la Clasificación del Suelo que se ve afectado así como por la ubicación física de éste, dicha Documentación sería la siguiente:

Evaluación del Impacto Ambiental Preliminar en aplicación de la L.O.T.A.U. y de la Ley 5/99 de E.I.A.

En este sentido se aporta Memoria Ambiental, documento que debería llamarse Estudio Ambiental, del que el Ayuntamiento solicitó Informe de la Delegación de Medio Ambiente en Agosto de 2004.

- Informe de Carreteras de la J.C.C.M, dada la afección del expediente respecto de la CM-4114. El Informe Favorable que se aporta, emitido desde la Delegación de Obras Públicas, data de 24 de Septiembre de 2004.

Por todo ello, y salvo que la futura Evaluación Ambiental Preliminar que emita Medio Ambiente impusiera cuestiones que en el ámbito de sus competencias implicasen alteraciones de carácter estructural en la 2ª Fase del nuevo Sector Urbanizable Industrial P.P.I.2., se estima la Viabilidad Urbanística de la Modificación Puntual cuya denominación encabeza el presente Informe, encontrando fundamentalmente justificada su formulación en base a lo que establece la L.O.T.A.U respecto tanto de la constitución de Patrimonio Municipal de Suelo Público Industrial en este caso, como en lo relativo a los fines de la actuación pública municipal que conlleva la Reclasificación de Suelo Rústico en Urbanizable que se plantea, lo que implica la promoción del desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas generadoras de empleo estable.

ACUERDO C.P.U.:

1º.- Considerando la naturaleza parcial de la presente Modificación Puntual, procede en principio que sea Informada desde el Servicio de Urbanismo y remitida a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial al objeto de que continúe el trámite que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., relativo al Informe Previo Favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y al Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Castilla la Mancha, para lo que se deberán remitir tanto el Documento Técnico de la Modificación Puntual como la Documentación Administrativa que acredita la tramitación administrativa de que ha sido objeto el expediente.

2º Respecto de la parte de la Modificación Puntual relativa a la Recalificación de la Zona Verde proveniente del P.P.I.2 (1ª Fase), y Reubicación de ésta en el nuevo P.P.I.2 (2º Fase), se Informa Favorablemente la misma, puesto que en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U quedan garantizadas las características morfológicas de la Zona Verde Recalificada, permitiendo el correcto uso y disfrute por los ciudadanos, garantizándose en todo caso que la nueva morfología cumpliría no solo en cuanto a la superficie de la Zona Verde anterior, sino que se ajustaría además a las determinaciones de carácter superficial y formal que exige el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. respecto de los Tipos de Zonas Verdes; todo ello sin perjuicio de que la Reubicación de realice en Suelo con diferente Clasificación, quedando supeditado el Informe Vinculante que se emitiese a la Aprobación Definitiva de la

parte de la Modificación Puntual relativa a la Delimitación y Definición de la 2ª Fase del Sector P.P.I.2.

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

4º La Comisión Provincial de Urbanismo se “Da por enterada” del Informe emitido y “Ratifica” las actuaciones llevadas a cabo desde el Servicio de Urbanismo en lo relativo a remitir directamente el expediente a las Comisión Regional de Urbanismo, por considerar que en el punto de la tramitación administrativa en el que el Ayuntamiento remite el expediente, no procede por ahora la Aprobación Definitiva, puesto que esta se alcanzará, si procediese, cuando éste sea Informado por la C.R.U, de forma Favorable, así como por el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

3.2. –ALMURADIEL – Escrito del Ayuntamiento trasladando el desistimiento o sobreseimiento del expediente denominado: “Modificación Puntual nº 2 de las N.N.S.S de Planeamiento Urbanístico que le afecta a la Zona SU-9ª y a la Reubicación de un Espacio Libre de Uso y Dominio Público”, y del que la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial solicito Informe Previo de la C.P.U.

ANTECEDENTES DE HECHO

El Ayuntamiento remite Certificado plenario de sesión extraordinaria de 5 de Noviembre de 2004 por el que acordó desestimar o sobreseer el expediente urbanístico denominado “Modificación Puntual nº 2 de las N.N.S.S de Planeamiento Urbanístico que le afecta a la Zona SU-9ª y a la Reubicación de un Espacio Libre de uso y Dominio Público”, y proceder a la Redacción de un Estudio de Detalle para las misma Zona; toda vez que el planteamiento en cuanto a la distribución de las Viviendas de Promoción Pública a ejecutar por la Consejería de Vivienda y Urbanismo sobre el Suelo Urbano de la localidad afectado por la Modificación de referencia, no solo tendrá un tratamiento diferente respecto de la considerada inicialmente, sino que no afectará para nada al Espacio Libre de Uso y Dominio Público que en principio se veía alterado, y por el que el expediente Modificatorio requería Informe Previo (Favorable) y Vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, además del Dictamen correspondiente del Consejo Consultivo de Castilla la Mancha.

Del expediente del que el Ayuntamiento de Almuradiel desiste y archiva ahora, le fue solicitado Informe de forma expresa al Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo por parte de la D.G.U.O.T en fecha 4 de Agosto de 2004

ACUERDO C.P.U.

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DARSE POR ENTERADA del acuerdo que remite el Ayuntamiento de Almuradiel, procediendo por lo tanto por parte de ésta al archivo del expediente desistido.

Del acuerdo de la C.P.U se le dará traslado tanto al Ayuntamiento como a la Dirección

General de Urbanismo y Ordenación Territorial para conocimiento y efectos oportunos de los mismos.

3.3. –VALDEPEÑAS – Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1.1 (FRIMANCHA), remitida por el Ayuntamiento para conocimiento de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Autor Documento Urbanístico: Francisco Javier García de Jaime. Arquitecto.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Ayuntamiento remite un ejemplar de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 1.1 (FRIMANCHA), Diligenciado con la Aprobación Definitiva acordada en sesión Plenaria de 26 de Octubre de 2004, al objeto del correspondiente conocimiento de la C.P.U.

El expediente de referencia ha alcanzado la Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento al comportar el mismo alteraciones exclusivamente de Detalle (Reubicación de la Zona Comercial del Plan Parcial).

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DARSE POR ENTERADA de la Aprobación Definitiva recaída sobre el expediente urbanístico de referencia, procediendo el Inventario y Depósito en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo.

3.4. – SERVICIO DE URBANISMO - Programas de Actuación Urbanizadora Inscritos directamente en el Registro de P.A.Us. y A.I.Us. que obran en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo de Ciudad Real, para conocimiento y efectos oportunos de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Relación de Programas de Actuación Urbanizadora, Aprobados Definitivamente y Adjudicados por el Ayuntamiento correspondiente 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 y jurídico; y de los que se ha solicitado y realizado su Inscripción:

- Localidad: Daimiel.
- Denominación del Programa de Actuación Urbanizadora: Sector Urbanizable Industrial “Daimiel Sur”.
- Agente Urbanizador: Empresa Municipal de Urbanismo y Medio Ambiente, S.A. (EMUMASA).
- Tipo de Gestión: Directa.
- Aprobación Definitiva y Adjudicación: Pleno Municipal Ordinario de sesión 4 de Octubre de 2004.
- Fecha de Solicitud de Inscripción en el Registro: 26-10-2004.

- Número de Inscripción: 92.
- Fecha de Inscripción y Registro: 26-10-2004.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DARSE POR ENTERADA de los Registros e Inscripciones de los Programas de Actuación Urbanizadora efectuados directamente desde la Delegación de Vivienda y Urbanismo, RATIFICANDO así las actuaciones administrativas correspondientes.

4 - RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,