

En Ciudad Real, siendo las 10 horas treinta minutos del día diecisiete de Febrero de dos mil cinco, 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 Sélas 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. Juan Antonio Mesones, en representación de la Administración Central del Estado (Mº de Fomento).

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

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

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. Vicente Gallego Asensio.
Gabinete Jurídico
D. Román Rivero Nieto.

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. - ALMURADIEL – Estudio de Detalle SU-9ª de un solar urbano ubicado frente a la calle Camilo Alonso Vega c/v a un Callejón de Nueva Apertura, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: María Hurtado de Mendoza Wahrolen y César Jiménez de Tejada Benavides. Arquitectos.

ANTECEDENTES:

El Estudio de Detalle de referencia tiene como antecedentes más significativos, los siguientes:

1º El solar sobre el que se desarrolla el E.D. fue objeto de Recalificación mediante la Modificación Puntual nº 1 de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico de Almuradiel, Aprobada Definitivamente en C.P.U. de 19 de Julio de 2.001, por la que el uso del citado solar pasó de uso Deportivo (Público) a uso Residencial con destino “Viviendas de Promoción Pública”. El propietario del solar inicialmente era el Ayuntamiento de Almuradiel, habiéndose cedido al día de hoy a la empresa pública GICAMAN, S.A. para que ésta ejecute sobre él Viviendas de Promoción Pública.

En dicha Modificación Puntual queda establecida la condición de “Redactar un Estudio de Detalle para garantizar tanto la ordenación de volúmenes como las Edificabilidades Bruta y Neta, no siendo en ningún caso la primera superior a $1m^2t/m^2s$ ”

2º El Ayuntamiento intentó reubicar un Espacio Libre Público de 436 m² que existe sobre el solar objeto de Estudio de Detalle ahora, para lo que tramitó una Modificación Puntual, de la que desistió posteriormente.

La Modificación Puntual pretendía organizar las Viviendas de Promoción Pública a ejecutar con una mejor orientación aunque menor aprovechamiento, puesto que entonces salían menos parcelas edificables de las que se obtienen ahora con el Estudio de Detalle; concretamente antes se obtenían 39 parcelas edificables mientras que ahora se obtienen 43.

La Modificación Puntual a la que se hace referencia fue tramitada en C.P.U. de 22 de Julio de 2.004, punto 1.4 del Orden del Día. El Desistimiento y Archivo del expediente por parte del Ayuntamiento fue visto en C.P.U. de 16 de Diciembre de 2.004, punto 3.2 del Orden del Día.

ANTECEDENTES DE HECHO:

El Estudio de Detalle organiza un solar de 6.604,00 m² de superficie bruta, mediante la creación de unos viarios que ascienden en su totalidad a 2.439,33 m² y del Espacio Libre Público existente de 436 m². Sobre el solar se ejecutarán 43 viviendas cuyas alineaciones y rasantes recoge el Documento Técnico.

El Suelo Neto de Uso Residencial para V.P.P. asciende a 5.500,78 m², sobre el que se podrán edificar un total de 6.604 m², lo que representa las siguientes Edificabilidades:

- Edificabilidad Neta.....	1,2 m ² t/m ² s
- Edificabilidad Bruta.....	1 m ² c/m ² s

La Ordenanza a aplicar al Estudio de Detalle es la correspondiente a SU-9^a, de ahí la denominación del Estudio, expresamente destinada a Suelo Urbano Residencial de V.P.P., de la que se destacan como parámetros más significativos los siguientes:

- Parcela Mínima: 80 m²
- Ocupación Máxima:
 - Hasta 200 m²: 100 %
 - Más de 200 m²: 75 %
- Alturas: 7 m
- Número de plantas: Baja + 1
- Separación a linderos y entre viviendas: No se establecen
- Edificabilidad: La resultante
- Fondo Máximo Edificable: No se establece

Observaciones al Documento Técnico del Estudio de Detalle

1. Del apartado 1.- Antecedentes deberá eliminarse el término Reclasificación, puesto que la Modificación Puntual nº 1 de las N.N.S.S. que se cita planteó la Recalificación de Suelo Deportivo a Residencial (V.P.P.)
2. Deberá corregirse la superficie bruta que recoge el Documento Técnico, ya que ésta no asciende a 8.376,11 m², sino a 6.604 m², puesto que ésta última fue la superficie cedida por el Ayuntamiento a la empresa pública GICAMAN, S.A.
3. Se deberán indicar las Edificabilidades Bruta y Neta que se podrían materializar sobre el solar sin la formulación del Estudio de Detalle.
4. Puesto que el Estudio de Detalle ahora Informado fue remitido por el Ayuntamiento estando en vigor el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., y aunque en dicho Documento Urbanístico figura que éste se ajusta y cumple las determinaciones del mencionado Reglamento; se deberá completar en todo aquello que relacionado con la Documentación exige el Artículo 75 del citado Reglamento.
5. Se sugiere que las Observaciones que se indican, más las que se puedan detectar, además por el Ayuntamiento, fundamentalmente en orden a completar el Documento Técnico, se recojan

en un Anexo o Separata a éste, siempre antes de que el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente el Estudio de Detalle.

6. No se especifica que las Viviendas y la Urbanización a ejecutar vayan a estar reguladas en un futuro bajo el régimen de “Propiedad Horizontal”, lo que doctrinal y jurisprudencialmente en diferentes Sentencias del Tribunal Supremo se denomina “Propiedad Horizontal Tumbada”; régimen que en definitiva implicará la existencia de una futura “Comunidad de Propietarios en la Urbanización”, así como el diferente tratamiento urbanístico del Estudio de Detalle.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia, por considerar que las actuaciones a llevar a cabo en el Solar objeto de Estudio de Detalle demuestran que el Régimen Urbanístico del Suelo aplicable a éste será el correspondiente a “Suelo Urbano No Consolidado” determinado en la L.O.T.A.U., con Unidad de Actuación Urbanizadora a desarrollar mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, debido fundamentalmente al hecho de que se tienen que ejecutar nuevos viarios que faciliten las “Parcelaciones” que recoge el Documento Técnico del Estudio de Detalle.

No obstante, si la intención fuera ejecutar las Viviendas mediante el Régimen de “División Horizontal” que se indica en el punto 6 de las Observaciones al Documento Técnico del Estudio de Detalle, así deberá indicarse; ajustando entonces el Estudio de Detalle a las particularidades Urbanísticas que el Régimen de División Horizontal conlleva, fundamentalmente en cuanto a aplicar los Parámetros Urbanísticos a una única parcela, la objeto de Estudio de Detalle, y no a las 43 parcelas que se obtienen.

1.2. – ARGAMASILLA DE ALBA – Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico relativa a la Reclasificación como Suelo Urbano Residencial un área determinada de Suelo No Urbanizable colindante al “Colegio Público Divino Maestro”, que remite el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.

TRÁMITE:

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

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

La E.A.P. que se aporta data de Agosto de 2.004, destacándose de la misma, como medidas vinculantes, las relativas a que:

- No se deberá afectar la Zona de Dominio Público del Canal de Riego del Río Guadiana que discurre limítrofe con la parcela objeto de la Modificación Puntual. En este sentido se estima que esta medida vinculante deberá ser Informada por la Confederación Hidrográfica del Guadiana en el ámbito de sus competencias; no obstante, se indica que el Ayuntamiento solicitó el mencionado Informe, aunque no en los términos correctos, en fecha 1 de Diciembre de 2.003, sin que éste haya sido finalmente emitido por la mencionada Confederación.
- La línea eléctrica que atraviesa por un extremo a la parcela (dos apoyos) deberá derivarse o soterrarse a su paso por ésta previamente a la Modificación Puntual.

En este sentido se desconoce la trascendencia y repercusión que provoca la afección del expediente respecto de la línea eléctrica de la que la E.A.P. exige su derivación o soterración. Se desconoce igualmente la titularidad de la mencionada línea eléctrica. No obstante, y al objeto de asegurar la viabilidad de lo exigido se estima que al menos se deberá recabar Informe de Unión FENOSA respecto del particular que se cita, fundamentalmente al objeto de descartar que la Modificación Puntual altere o afecte bienes o derechos de terceros ajenos al ámbito espacial del Suelo objeto de Reclasificación.

Se advierte que la E.A.P. emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental ha considerado erróneamente que la Reclasificación que plantea el expediente es de Suelo No Urbanizable a Urbanizable, cuando realmente lo que plantea es la Reclasificación a Suelo Urbano Consolidado de forma totalmente directa.

- Autorización de los trabajos arqueológicos (Prospección sin sondeos) por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura de fecha 24 de Marzo de 2.004. La autorización de que se dispone está condicionada al Control Arqueológico de las Obras.
- Se deberá recabar Informe Sectorial de Vías Pecuarias al objeto de descartar la posible afección del expediente respecto de algunas de estas Vías que discurren por las proximidades del Suelo objeto de Reclasificación.
- Se destaca la inexistencia de Informe Técnico Municipal relativo a la viabilidad urbanística, en el ámbito de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de ésta, de la Modificación Puntual tramitada por el Ayuntamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO:

La Modificación Puntual de N.N.S.S. de referencia plantea Reclasificar 9.976 m² de Suelo No Urbanizable (Rústico) directamente a Suelo Urbano Consolidado con uso Residencial (Privado y Público). El Suelo afectado es contiguo a Suelo Urbano, estando en las inmediaciones del “Colegio Público Divino Maestro”.

Como justificación más significativa se indica que, el argumento para Reclasificar directamente a Suelo Urbano, el Suelo No Urbanizable afectado por la Modificación Puntual se encuentra urbanizado en su perímetro

En cuanto a las características urbanísticas y de ordenación que recoge el Documento Técnico, a continuación se reflejan las más significativas:

- Suelo Neto Residencial 5.249 m²
 - Residencial Público..... 1.363 m²
 - Residencial Privado..... 3.886 m²
 - Equipamiento Municipal..... 1.682 m²
(Ampliación Colegio Divino Maestro)
 - Zona Verde..... 983 m²
 - Viario de nueva creación..... 1.862 m²
 - Total Suelo Reclasificado..... 9.776 m²
- Planeamiento de Desarrollo: No se requiere, únicamente se exigirá Proyecto de Obras para las parcelas resultantes.

No obstante se hace referencia a la Urbanización del Viario de 1.862 m² que habrá de ejecutarse para crear la parcelación que se plantea. Urbanización a llevar a cabo mediante Obras Públicas Ordinarias.

- Uso Principal..... Residencial
- Normativa Aplicable..... Apartado 18.B. de las N.N.S.S.
 - Parcela Mínima: 80 m²
 - Altura Máxima: 3 plantas (Baja + 2)
 - Ocupación Máxima: Según dimensiones de la parcela.
 - Etc...

Observaciones al Documento Técnico

Del examen del Documento Urbanístico se reflejan a continuación las observaciones más significativas que se realizan de éste:

- El hecho de tener que ejecutar un nuevo viario de 1.862 m² que posibilite la Ordenación propuesta implica que la Clasificación del Suelo Reclasificado no deba ser la de Suelo Urbano Consolidado.

- El hecho de tratar como Suelo Urbano Consolidado aquel que perimetralmente está urbanizado, máxime cuando hay que urbanizar interiormente éste, no es una de las características que recoge ni la L.O.T.A.U. ni el Reglamento de Planeamiento de ésta para que el Suelo afectado por la Modificación Puntual sea Clasificado directamente como Suelo Urbano. En cualquier caso, la Clasificación del Suelo y el Régimen Urbanístico de éste deberá justificarse conforme a las definiciones que establece la L.O.T.A.U.
- La Ordenación y futura Parcelación que recoge el Documento Técnico, tanto de Suelo Residencial (Público y Privado) como de Reservas previstas demuestran que posiblemente el planteamiento del expediente deberá ser el de delimitar una Unidad de Actuación o de un Sector Urbanizable, con desarrollo posterior mediante el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- En cualquier caso, y en aplicación de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de ésta, además de las Reservas de Suelo para Equipamiento Público y Zona Verde, también se deberían haber tenido en cuenta las Plazas de Aparcamiento correspondientes.
- No existe ningún Plano de Información que avale las Infraestructuras perimetrales que, caso de existir, cubran suficiente y necesariamente las necesidades futuras de las edificaciones a ejecutar en el Suelo Reclasificado.
- Se deberá aclarar si el expediente afecta al tramo del Canal del Guadiana ubicado en las inmediaciones del Suelo al que se le cambia la Clase, puesto que comparando los planos números 2 y 4 del expediente, el tramo del mencionado Canal también se incluye como Suelo Urbano, aunque no se computaría dentro de los 9.776 m² que se consideran.
- El aumento de Densidad Edificatoria que conlleva el expediente, al menos con la posibilidad de crear 65 nuevas Viviendas como máximo, entre Públicas y Privadas, deberá venir acompañada del correspondiente aumento de Sistemas Generales, sobre todo del de Espacios Libres / Zonas Verdes, en función del número de habitantes que por cada vivienda se determine; para lo que se recomienda que se limite y fije la Densidad Máxima que se permitirá en el futuro Sector Urbanizable o Unidad de Actuación Urbanizadora que se delimite.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DENEGAR la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a las Observaciones que de la misma se realizan, debiendo plantearse el Ayuntamiento la delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora, a desarrollar mediante algún tipo de Plan Especial, o la de un Sector Urbanizable.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán al Ayuntamiento un ejemplar del Documento Técnico de la Modificación Puntual, así como los ejemplares de la Evaluación Ambiental Preliminar elaborada por el Arquitecto Redactor de la Modificación, y el Proyecto de Reparcelación que, sin resultar necesario, también fue enviado por el Ayuntamiento.

1.3. – ARGAMASILLA DE ALBA – Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico relativa a la Reclasificación como Suelo Urbano Industrial (Almacenamiento) de determinadas áreas de Suelo No Urbanizable colindantes a la “Cooperativa Peñarroya”, que remite el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.

TRÁMITE:

- 1º El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., incluida la Consulta y Dictamen de los Municipios Colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los Ayuntamientos que han contestado al requerimiento correspondiente.
- 2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
- 3º Dada la naturaleza, ubicación física y finalidad de la Modificación Puntual, a ésta le es exigible la siguiente Documentación Sectorial Vinculante Complementaria:
 - Evaluación Ambiental Previa, en aplicación tanto de la L.O.T.A.U. como de la Ley 5/99 de E.I.A.

La E.A.P. que se aporta data de Agosto de 2.004, destacándose de la misma, como medida vinculante, la relativa a que no se deberá afectar a la Zona de Dominio Público del Canal de riego del Río Guadiana que discurre limítrofe con la parcela objeto de la Modificación Puntual. En este sentido se estima que la mencionada medida vinculante deberá ser Informada por la Confederación Hidrográfica del Guadiana en el ámbito de competencias de esta última; no obstante, se indica que el Ayuntamiento solicitó el mencionado Informe, aunque no en los términos correctos, en fecha 1 de Diciembre de 2.003, sin que éste haya sido finalmente emitido por la mencionada Confederación.

Se advierte que la E.A.P. emitida por la Dirección General de Calidad Ambiental ha considerado erróneamente que la Reclasificación que plantea el expediente es de Suelo No Urbanizable a Urbanizable, cuando realmente lo que se pretende es la Reclasificación a Suelo Urbano Consolidado.

- Informe Sectorial Vinculante del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla La Mancha, Unidad de Carreteras de Ciudad Real, dada la afección parcial del expediente respecto de la carretera Nacional N-310.

Se aporta Informe Favorable de fecha 25 de Noviembre de 2.003, siempre que se respeten las líneas y zonas de limitación de la propiedad marcadas por la Ley 25/88 y sin modificación de los accesos dentro de la zona de afección de la CN-310.

- Informe Sectorial Vinculante de la Delegación de Obras Públicas, Servicio de Carreteras de la J.C.C.M., dada la afección parcial de la modificación respecto de la carretera Autonómica CM-3113 de Argamasilla de Alba a Cinco Casas.

Aunque consta que el Ayuntamiento solicitó, aunque no en los términos correctos, el mencionado Informe Sectorial en fecha 1 de Diciembre de 2.003, éste no figura entre la Documentación Administrativa de la Modificación Puntual remitida por el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

- Autorización de los trabajos arqueológicos (Prospección sin sondeos) por parte de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura de fecha 24 de Marzo de 2.004. La autorización de que se dispone está condicionada al Control Arqueológico de las Obras.
- Aunque no consta, se deberá solicitar delimitación de la “Cañada Real de Cuenca”, al estar ésta posiblemente afectada por la Modificación Puntual, previsiblemente por tratarse de uno de los linderos del Suelo Reclasificado.
- Se destaca la inexistencia de Informe Técnico Municipal relativo a la viabilidad urbanística, en el ámbito de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de ésta, de la Modificación Puntual tramitada por el Ayuntamiento.

ANTECEDENTES DE HECHO:

La Modificación Puntual de N.N.S.S. de referencia plantea Reclasificar 28.750 m² de Suelo No Urbanizable (Rústico) directamente a Suelo Urbano Consolidado con usos Industrial y Almacenamiento; el Suelo afectado es contiguo a Suelo Urbano, estando en las inmediaciones de la “Cooperativa Peñarroya”.

La única justificación argumentada para Reclasificar directamente a Suelo Urbano el Suelo No Urbanizable afectado por la Modificación es el hecho de que perimetralmente está totalmente urbanizado existiendo pocas posibilidades de acceso o urbanización interior.

En cuanto a las características urbanísticas y de ordenación que recoge el Documento Técnico, a continuación se reflejan las más significativas:

- Suelo Industrial Neto..... 24.735 m²
- Suelo para Equipamiento Municipal y Zonas Verdes..... 4.375 m² (*)
- Planeamiento de Desarrollo: No se requiere, únicamente se exigirá Proyecto de Obras para las parcelas resultantes.
- Uso principal..... Industria y Almacenamiento.
- Normativa Aplicable..... Apartado 18.C. de las N.N.S.S.

- Parcela Mínima: 500 m²
- Ocupación Máxima: 75%

- Altura de la Edificación: 10 m, 1 planta en Naves y 2 plantas en Oficinas.
- Aparcamientos Interiores: 1 cada 200 m² de Edificación.
- Volumen: 0,7 m²/m² de parcela (¿?)
- Retranqueos de la Edificación: 5 m a linderos y calles.
- Etc...

(*) Los 4.375 m² de Reserva de Suelo se descomponen a su vez en 2.100 m² con destino Equipamiento Municipal y 2.275 m² con destino de Áreas libres / Zonas Verdes.

Observaciones al Documento Técnico

Del examen del Documento Urbanístico se reflejan a continuación las observaciones más significativas que se realizan de éste:

- La parcelación que podrá originar la parcela mínima propuesta, establecida en 500 m², implica posiblemente que la Clasificación del Suelo Reclasificado no deba ser la de Suelo Urbano Consolidado.
- El tratamiento como Suelo Urbano Consolidado por el hecho de encontrarse perimetralmente urbanizado existiendo pocas posibilidades de acceso o urbanización interior no son ninguna de las características que recoge ni la L.O.T.A.U. ni el Reglamento de Planeamiento de ésta para que el Suelo afectado por la modificación puntual sea Clasificado directamente como Urbano. En cualquier caso, la Clasificación del Suelo y el Régimen Urbanístico de éste deberá justificarse conforme a las definiciones que establece la L.O.T.A.U.
- Ni la Zona Verde grafiada ni el Equipamiento Municipal contemplados se ajustan al Reglamento de Planeamiento.
- La Ordenación y futura Parcelación que recoge el Documento Técnico, tanto de Suelo Industrial como de Reservas previstas demuestran que posiblemente el planteamiento del expediente deberá ser el de delimitar una Unidad de Actuación o de un Sector Urbanizable, a desarrollar siempre mediante un Programa de Actuación Urbanizadora posterior.
- En cualquier caso, y en aplicación de la L.O.T.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de ésta también se deberían haber tenido en cuenta las Plazas de Aparcamiento en superficie, además de las Reservas de Suelo con destino Equipamiento y Zona Verde que sí se contemplan.
- No existe ningún plano de Información que avale las Infraestructuras Urbanísticas con que cuenta perimetralmente el Suelo Reclasificado; Infraestructuras que caso de existir deberían cubrir suficiente y necesariamente las necesidades futuras de las edificaciones a ejecutar en el Suelo Reclasificado.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DENEGAR la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a las observaciones que de la misma se realizan,

debiendo plantearse el Ayuntamiento la delimitación de un Sector Urbanizable o de una Unidad de Actuación Urbanizadora, esta última a desarrollar mediante algún tipo de Plan Especial.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán al Ayuntamiento un ejemplar del Documento Técnico de la Modificación Puntual así como de la Evaluación Ambiental Preliminar que de ésta realizó el Arquitecto Redactor del Documento Técnico.

1.4. - CHILLON – Escrito del Ayuntamiento solicitando la Aprobación Definitiva de la parte del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (P.D.S.U.) que quedó “Pendiente de Aprobación” en C.P.U de sesión de 29 de Abril de 1993.

ANTECEDENTES:

1º La Aprobación Inicial del P.D.S.U. de referencia fue mediante acuerdo Plenario de sesión celebrada el 29 de Diciembre 1988.

2º Durante el periodo de exposición público no se presentó ningún tipo de alegación ni reclamación al respecto.

3º La Aprobación Provisional se alcanzó mediante acuerdo plenario de sesión de 20 de Marzo de 1989.

4º La Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 31 de Octubre de 1991 acordó “Suspender la Aprobación Definitiva” del P.D.S.U hasta que se rectificasen diversos artículos de las Ordenanzas; P.D.S.U. que se subsanó en fecha 4 de Febrero de 1993.

5º En Comisión Provincial de Urbanismo de sesión 29 de Abril de 1993 se acordó “Aprobar Definitivamente” el proyecto de Delimitación, salvo en la parte relativa a:

- Los márgenes de un arroyo que discurre por la localidad.
- Las alineaciones de la Travesía (Actual CM-4200).
- Monumentos y su entorno

Zonas que quedan “Pendientes de Aprobación” hasta que se conozcan los Informes de Confederación Hidrográfica del Guadiana, Consejería de Cultura y se acoten las alineaciones de la Travesía (Informe de Carreteras de la J.C.C.M.)

6º La publicación de la Aprobación Definitiva (parcial), a que se hace alusión en el punto anterior fue en el D.O.C.M. nº 40 de 2 de Junio de 1993.

7º Aportados los Documentos requeridos, que datan de:

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 7 de Mayo de 1993.
- Resolución de la Dirección General de Cultura, de fecha 7 de Abril de 1995

- Informe de Carreteras de J.C.C.M, de fecha 23 de Abril de 1993.

8º El Ayuntamiento reitera en fecha 26 de Enero de 2.005 que se resuelva el expediente del P.D.S.U. en su totalidad.

ACUERDO C.P.U.:

Considerando que la documentación complementaria y vinculante que fue requerida en C.P.U de 29 de Abril de 1.993 por la que quedaron pendientes de Aprobar Definitivamente determinadas Zonas del P.D.S.U. ha sido aportada, es favorable y se indican y establecen medidas a respetar. La Comisión Provincial de Urbanismo, a pesar del tiempo transcurrido, acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la parte del P.D.S.U. de referencia que quedó pendiente en C.P.U de sesión 29 de Abril de 1993.

No obstante, con carácter previo a la publicación de la Aprobación Definitiva (parcial) del expediente referenciado, el Ayuntamiento deberá presentar cuatro ejemplares del Documento Técnico que recoja tanto la parte ya Aprobada, y vigente al día de hoy, como la dejada pendiente entonces y ya subsanada.

Los ejemplares del Documento Técnico que se presenten deberán venir Diligenciados con la Aprobación Inicial y Provisional de que fue objeto durante los años 80 el Proyecto de Delimitación; Documentos que su vez serán Diligenciados por el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo con las dos sesiones de la C.P.U en las que se ha Aprobado Definitivamente.

A los cuatro ejemplares del Documento Técnico que se presenten se les deberá incorporar necesariamente los Informes Sectoriales de Carreteras de la J.C.C.M y de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, además de la Resolución de la Consejería de Cultura, Documentos aportados ahora para poder Aprobar Definitivamente la totalidad del P.D.S.U.

Finalmente, y en aplicación del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Urbanismo la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

1.5. - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E. 6-28B, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Enrique Terleira Fernández. Arquitecto

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 7.693 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollar parcialmente la U.E. 6-28 inicialmente contemplada en las N.N.S.S.

- **Superficie:** 14.257,82 m²
- **Situación:** Al este del Casco Urbano, rodeada de las Unidades de Ejecución: U.E. 6-32, U.E. 6-34, U.E. 6-30 y U.E. 6-28A de la que se indica que ya está desarrollada.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (A.I.U. Los Huertos)

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 71 de 3 Mayo de 2004
- **Publicación Diario:** El Día, de 27 de Abril de 2004
- **Resultado de la Información Pública:** 1 Alegación por parte de Feraljo, S.L
- **Fecha de Certificación:** No consta
- **Acto de Apertura de plicas:** 28 de Julio de 2004
- **Resultado del Acto:** Plica única; Alegación por parte de Feraljo, S.L
- **Elección de la Alternativa:** Pleno de 21 de Septiembre de 2004

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Informe Técnico de fecha : 20-09-2004
- Informes de Secretaria de fechas: 10-05-2004 y 16-09-2004
- Certificado Plenario de sesión 21 de Septiembre de 2004

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La Alternativa Técnica fue aportada por el Arquitecto Redactor en fecha 31 de Enero de 2005 a requerimiento directo y verbal del Servicio de Urbanismo, ya que este Documento Técnico sorprendentemente no figuraba entre la Documentación del P.A.U. tramitado y remitido por el Ayuntamiento para Informe.

El Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla parte de la U.E. 6-28 inicialmente contemplada en las N.N.S.S. concretamente la relativa a 14.257,82 m² de Suelo. No obstante se asume la ordenación establecida para la U.E. 6-28B a través de la fragmentación de la U.E. 6-28 inicial, mediante la Subunidad U.E. 6-28A tramitada por el Ayuntamiento a lo largo del año 2.001.

Como antecedentes más significativos, y relativo a la U.E. 6-28A, se indica que:

1º En C.P.U de sesión de 19-07-2001 se Informó Favorablemente el P.A.U. de la U.E. 6-28A. El Informe emitido entonces tenía carácter previo, ya que el P.A.U. fragmentaba la Unidad inicial en otras dos, una de 57.431, 18 m² y otra de 14.257,82 m², U.E. 6-28A y U.E. 6-28B respectivamente. La U.E. 6-28 inicialmente tenía 71.689 m².

El P.A.U. de la U.E. 6-28 planteaba el siguiente reparto superficial:

UE-6.28 (Inicial)

- Superficie Total Bruta.....	71.689,000 m ² s
- Zona Verde.....	1.151,950 m ² s
- Cesión Ayuntamiento.....	824,390 m ² s
- Aprovechamiento Patrimonializable.....	110.264,851 m ² c
- Superficie Total Neta.....	44.105,940 m ² s

UE-6-28A

- Superficie Total Bruta.....	57.431,180 m ² s
- Zona Verde.....	192,373 m ² s
- Cesión Ayuntamiento.....	0,000 m ² s
- Aprovechamiento Patrimonializable.....	88.334,898 m ² c
- Superficie Total Neta.....	35.333,959 m ² s

UE-6-28B

- Superficie Total Bruta.....	14.257,820 m ² s
- Zona Verde.....	959,570 m ² s
- Cesión Ayuntamiento.....	795,386 m ² s
- Aprovechamiento Patrimonializable.....	21.929,953 m ² c
- Superficie Total Neta.....	8.771,981 m ² s

2º En el Registro de P.A.U. y A.I.U. que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo figura Inscrita la A.I.U encargada del desarrollo de la U.E. 6-28A con el número 41 del mismo; desconociéndose por lo tanto si el P.A.U de la mencionada Subunidad fue Aprobado y Adjudicado puesto que no existen más antecedentes.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	14.257 m ²	14.257 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	—	—
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	—	—
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	—	—
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	—	14.257 m ²
Aprovechamiento Tipo	—	—
Superficie Neta	8.771,98 m ²	9.590,48 m ²
Ordenanza	U.E. 6-28	U.E 6-28
Parcela mínima	120 m ²	120 m ²
Frente mínimo	7 m	7 m
Retranqueos	—	—
Número de Plantas	2 + bc	2 + bc

Altura	7,60 m y 10,90 m	7,60 m y 10,90 m
Ocupación	100%	100%
Edificabilidad neta	2,5 m ² / m ² y 3,5 m ² / m ²	1,70 m ² / m ²
Numero de Viviendas / Densidad	No se define	No se define

La Normativa Urbanística que plantea la U.E. 6-28B es la misma que establecen las N.N.S.S. para la U.E. 6-28 inicialmente definida.

Observaciones a la Normativa Urbanística

Número de Viviendas/Densidad: Se deberá indicar el número máximo de Viviendas que se podrán edificar en el ámbito espacial de la U.E. 6-28B; dato que previsiblemente coincidirá con el número de parcelas residenciales que se obtengan.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-----	14.257,82 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-----	14.257,82 m ²
Dotacional	-----	443,02 m ²
Zonas Verdes	-----	961,84 m ²
Aparcamiento	50% en el Viario	Sin definir
Superficie neta	-----	9.590,48 m ²
Aprovechamiento	-----	Sin definir
Suelo 10% Aprovechamiento	90 % Propietarios	1.299,92 m ²
Instalaciones propias	-----	-----
Red viaria	-----	3.705,50 m ²

Observaciones a los Estándares Mínimos de calidad urbana

Aprovechamiento: Se deberá indicar expresamente el Aprovechamiento total.

Suelo 10% Aprovechamiento: Se deberá corregir el Aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento, puesto que comparado con la Edificabilidad Lucrativa Total, éste no ascendería a 1.299,92 m².

4.- PROYECTO DE EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles tienen 11 m de anchura total, están formadas por aceras de 2,00 m de anchura y calzada de 7 m.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto de ejecución 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 principalmente 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 el punto de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta la red de riego. Se refleja la existencia de la colocación de un hidrante en las mediciones y presupuesto del proyecto, pero no en la memoria y planos del mismo.
- **Red eléctrica de energía eléctrica:** Consta en el proyecto de:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Centro de transformación,
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se prevé la instalación de red de telefonía subterránea que discurre por el acerado.
- **Red de gas:** Se prevé la instalación de la red de gas en el proyecto.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería se refleja en el proyecto, el mobiliario urbano no.
- **Señalización:** La señalización está reflejada en el proyecto.

Documentos del proyecto básico.

El proyecto consta de memoria descriptiva y justificativa de las obras , planos, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

- **Observación:** El Convenio Urbanístico agrupa la U.E. 6-30 y la U.E. 6-28B, ya que la Agrupación de Interés Urbanístico (Los Huertos) es la Adjudicataria del Desarrollo Urbanístico de ambas Unidades de Ejecución.
- **Compromisos.-**

En él se recogen los compromisos respecto a:

 - Proyecto de urbanización
 - Proyecto de reparcelación
 - A la ejecución y recepción de las obras de urbanización.
- **Plazos.-** (Consta en los apartados anteriores)
 - Cuotas de urbanización.
- **Garantías.-**

Fianza del 7 % de los costes de urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

- **Penalizaciones.-**

Se recogen las penalizaciones en caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador en el presente convenio.

- **PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:**

- **Observación:** El Convenio Urbanístico agrupa la U.E. 6-30 y la U.E. 6-28b, ya que la Agrupación de Interés Urbanístico (Los Huertos) es la Adjudicataria del Desarrollo Urbanístico de ambas Unidades de Ejecución.

El urbanizador es la Agrupación de Interés Urbanístico los Huertos

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

Se recogen disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

En cuanto a los acuerdos ya adoptados entre el urbanizador y los propietarios afectados consta “ Como ya tiene el Ayuntamiento debida constancia de este extremo, pues dispone de una copia de la escritura de constitución de la AIU Los Huertos, nos limitaremos a señalar que los miembros de la AIU representan en este momento el 91,22 % de superficie de ambas unidades según medición topográfica, por lo que las relaciones con la propiedad de los terrenos resultan inmejorables y hacen acreedora a esta parte del beneficio de la adjudicación preferente preceptuada en el art. 123.2.b) de la LOTAU.

- **Gastos de urbanización:**

RESUMEN DE GASTOS	EUROS
1.OBRAS DE URBANIZACION UE-6-28B	209.283,54
2. OBRAS DE URBANIZACIÓN UE 6-30	1.049.275,97
SUMA PARCIAL	1.258.559,4
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL 19 %	239.126,29
COSTE DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.497.685,7
3. HONORARIOS TECNICOS	76.120,40
4. REDACCION DOCUMENTOS	37.200
5. INDEMNIZACIONES	390.657,87
6. GASTOS DE CONSERVACION	12.585,59
7. GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTION	50.342,37
TOTAL GASTOS PAU	2.064.591,90
BENEFICIO DE DEL URBANIZADOR 5%	0
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN IVA NO INCLUIDO	2.064.591,9

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

Retribución mediante aportación en terrenos

El valor del suelo urbanizado corresponde con el valor medio de mercado obtenido en la zona y que asciende en la actualidad a una media de 120 euros por metro cuadrado (sin incluir IVA), de parcela resultante, para este caso y tipo de repercusión. El valor medio de venta se ha obtenido consultando los precios de mercado de la zona.

De esta forma el valor del suelo resultante, dado que la superficie de las parcelas resultantes asciende a 42.413,04 m², suma un tal de 5.089.564,80 euros.

Dado que las obras de urbanización ascienden a 2.064.591,90 euros, el valor del terreno bruto inicial asciende a la diferencia entre este y el resultante, obteniendo un valor de 3.024.972,90 euros. Dicho valor que no incluye el IVA correspondiente. Así la cuota para el dueño del terreno supone el 59,43%. De igual forma la cuota para el urbanizador supone el 40,57%.

Teniendo en cuenta que en la UE 6.28b, el suelo apropiable para el propietario es el 56,42 %, el porcentaje de suelo bruto que queda para el propietario que aporta terreno es del 33, 53%.

De la misma manera en la UE 6.30, donde el porcentaje apropiable para el propietario es del 52,15%, el porcentaje de suelo bruto para el propietario que aporta suelo es del 30,99%.

Retribución en metálico

Los propietarios de terrenos afectados por la actuación, podrán manifestar su desacuerdo con el porcentaje que les corresponda aportar, de acuerdo con lo que se dice en el apartado II.C. de este documento, solicitando el pago de las cantidades que les corresponda, en metálico, mediante cuotas de urbanización, tal y como se dispone en el art. 119.1.b de la LOTAU.

Cada propietario ajeno al urbanizador pagará a este por la urbanización de sus terrenos el resultado de dividir el coste total por la superficie total y multiplicar este cociente por la superficie de terreno de cada propietario.

Por cada metro cuadrado de terreno inicial se pagará: 2.064.591,90 € / 80.722,78 m² = 25,54 euros por m².

Dicho valor no incluye el valor del I.V.A., y supone un valor equivalente a la cifra de 4.254 pesetas por m².

Es decir, el propietario que optare por esta forma de retribución abonará la cantidad de 25, 57 euros (4.254 pesetas) por cada metro cuadrado de terreno sin urbanizar

que posea en el momento inicial y que aporte a esta unidad objeto de esta actuación. En tal valor no se incluye el IVA.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

El P.A.U fue remitido por el Ayuntamiento el 14 de Octubre de 2004, es decir con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. por lo que se estima que en principio no le es exigible a éste cumplimiento del mencionado R.P en aquellas cuestiones o determinaciones urbanísticas en las que fuera aplicable.

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

Se considera completo y ajustado a la L.O.T.A.U

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Expresamente se deberá indicar que se ajusta a las características preestablecidas en la Alternativa Técnica del P.A.U. de la U.E. 6-28A.

Igualmente se deberá indicar en base a qué disposición se respetan las Cesiones de Suelo que contempla la Alternativa Técnica presentada, fundamentalmente las Cesiones de Suelo Dotacional, en este caso Zona Verde.

De forma necesaria se deberá establecer el número máximo de Viviendas que se podrán edificar en el ámbito espacial de la U.E. 6-28B; dato que previsiblemente coincidirá con el número de parcelas residenciales que se obtengan.

Deberá aclararse lo relativo al “Documento Municipal de adecuación a la L.O.T.A.U.” a que se hace alusión en la Alternativa Técnica de que se ha dispuesto; Documento que además también se refleja de forma indirecta y a través de un cuadro comparativo en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad que remite el Ayuntamiento y que en este caso, y al efecto de emitir el Informe solicitado, no resulta necesario ni exigible.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de ejecución 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 calcularan 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.

- 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.
- El mobiliario urbano deberá reflejarse en el Proyecto de Ejecución.
- Los hidrantes contra incendios deberán reflejarse en la memoria y en los planos del proyecto.
- El proyecto deberá tener los siguientes documentos: plano de situación e información en relación con el conjunto urbano cuadro de precios descompuesto estudio de seguridad y salud según se establece en el artº 101 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/98 de O.T.A.U

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

La propuesta de convenio y la jurídico-económica comprenden los aspectos determinados en el artº 110 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. y las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico en las que se encuentra delimitada y definida la Unidad que se desarrolla, en este caso en concreto y en particular en cuanto a la Ordenación Urbanística preestablecida para la Subunidad de Ejecución U.E.. 6-28B cuando se Informó el P.A.U. de la Subunidad U.E. 6-28A.

No obstante con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación por parte del Ayuntamiento, éste deberá exigir y comprobar la subsanación de todas aquellas cuestiones indicadas en el apartado relativo a Consideraciones Generales (mediante Separata o Anexo), 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.

Por todo ello, cabe concluir advirtiendo que el INFORME FAVORABLE ahora emitido habrá de entenderse CONDICIONADO a las subsanaciones indicadas anteriormente.

Puesto que el Ayuntamiento indica que la U.E. 6-28A ya está desarrollada deberá solicitar expresamente el Registro e Inscripción del P.A.U. de la mencionada Subunidad, debiendo remitir además todo lo indicado y recogido en el acuerdo de la C.P.U. de sesión de 19 de julio de 2001 en la que se Informó Favorablemente el P.A.U de la U.E. 6-28A.

1.6. - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E. 6-30, que remite el

Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Enrique Terleira Fernández. Arquitecto

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 7.693 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollar la U.E. 6-30, tal y como viene delimitada y definida en las N.N.S.S.
- **Superficie:** 66.284 m²
- **Situación:** Al este del Casco Urbano, rodeada de las Unidades de Ejecución: U.E. 6-34, U.E. 6-28B y la Travesía de la Carretera N-420.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (A.I.U. Los Huertos)

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 71 de 3 Mayo de 2004
- **Publicación Diario:** El Día, de 27 de Abril de 2004
- **Resultado de la Información Pública:** 1 Alegación por parte de Feraljo, S.L
- **Fecha de Certificación:** No consta
- **Acto de Apertura de plicas:** 28 de Julio de 2004
- **Resultado del Acto:** Plica única; Alegación por parte de Feraljo, S.L
- **Elección de la Alternativa:** Pleno de 21 de Septiembre de 2004

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Informe Técnico de fecha : 20-09-2004
- Informes de Secretaria de fechas: 10-05-2004 y 16-09-2004
- Certificado Plenario de sesión 21 de Septiembre de 2004

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La Alternativa Técnica fue aportada por el Arquitecto Redactor en fecha 31 de Enero de 2005 a requerimiento directo y verbal del Servicio de Urbanismo, ya que este Documento Técnico sorprendentemente no figuraba entre la Documentación del P.A.U. tramitado y remitido por el Ayuntamiento para Informe.

El Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla íntegramente la U.E. 6-30, tal y como aparece delimitada y definida en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico donde se encuentra incluida; el Uso de la U.E. es Residencial; por lo que se asume la Ordenación contenida en Normas. No Obstante se detecta que las N.N.S.S. establecen para la UE. 6-30 una Dotación de 11.343 m², el P.A.U recoge un total de 5.590,99 m² entre Dotacional y Zona Verde, existiendo una diferencia por lo tanto de 5.752 m², independientemente todo ello de que tanto el Suelo destinado a Viales como al destinado a materializar la Cesión del 10% del Aprovechamiento sean mayores en el P.A.U que las exigidas en Normas.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	66.284 m ²	66.284 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	---	---
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	---	1 m ² / m ²
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	---	---
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	---	38.406,61 m ² c
Aprovechamiento Tipo	---	---
Superficie Neta	41.240 m ² /34.188 m ²	38.406,61 m ²
Ordenanza	U.E. 6-30	U.E 6-30
Parcela mínima	120 m ²	120 m ²
Frente mínimo	7 m	7 m
Retranqueos	---	---
Número de Plantas	2 + BC	2 + BC
Altura	7,60 m y 10,90 m	Sin definir
Ocupación	100%	100%
Edificabilidad neta	2,5 m ² / m ² y 3,5 m ² / m ²	1,70 m ² / m ²
Numero de Viviendas / Densidad	370 Viv	Sin definir

Observaciones a la Normativa Urbanística

Superficie Neta: Se desconoce porqué se cita que la Superficie Neta establecida en Normas ascienda a 41.240 m², cuando realmente son 34.188 m².

Número de Viviendas/Densidad: Necesariamente se deberá respetar el número máximo de Viviendas que establecen las N.N.S.S para la Unidad que se desarrolla, lo que representa una Densidad Máxima de 55,82 viviendas por Hectárea, dato que no se refleja en el P.A.U.; se deberá indicar el número máximo de viviendas.

Edificabilidad Neta: Aunque citan que la Edificabilidad Neta ascenderá a 1,70 m²c/ m²s se recuerda que la Bruta Residencial nunca podrá superar 1 m²c/ m²s, parámetro urbanístico ya asumido.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-----	66.284 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-----	66.284 m ²
Dotacional	-----	3.139,45 m ²
Zonas Verdes	-----	2.451,54 m ²

Aparcamiento	No aplicable	No se define
Superficie neta	-----	38.406,61 m ²
Aprovechamiento	-----	38.406,61 u.a
Suelo 10% Aprovechamiento	90 % Propietarios	3.840,66 m ²
Instalaciones propias	-----	-----
Red viaria	-----	22.286,40 m ²

Observaciones a los Estándares Mínimos de calidad urbana

Aparcamiento: No se define gráficamente la disposición de las Plazas de aparcamiento por lo que se advierte al Ayuntamiento del riesgo que ésta ausencia conlleva.

Suelo 10% Aprovechamiento: En las N.N.S.S se establecía una cesión de Suelo para el Ayuntamiento de 1.129 m².

Red viaria: En las N.N.S.S. se establecían unos viales de 19.624 m².

4.- PROYECTO BASICO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles tienen 11 m de anchura total, están formadas por aceras de 2,00 m de anchura y calzada de 7 m, excepto una calle en fondo de saco de 4,50 m de anchura.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto básico 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 principalmente 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 el punto 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.
 - Centro de transformación,
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se prevé la instalación de red de telefonía subterránea que discurre por el acerado.
- **Red de gas:** Se prevé la instalación de la red de gas en el proyecto básico.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** No consta en el proyecto básico.
- **Señalización:** Consta en el proyecto básico.

Documentos del proyecto básico.

El Anteproyecto consta de memoria, presupuesto y planos.

5.- **PLICA CERRADA:** (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

- **Observación:** El Convenio Urbanístico agrupa la U.E. 6-30 y la U.E. 6-28B, ya que la Agrupación de Interés Urbanístico (Los Huertos) es la Adjudicataria del Desarrollo Urbanístico de ambas Unidades de Ejecución.

- **Compromisos.-**

En él se recogen los compromisos respecto a:

- Proyecto de urbanización
- Proyecto de reparcelación
- A la ejecución y recepción de las obras de urbanización.

- **Plazos.-** (Consta en los apartados anteriores)

- Cuotas de urbanización.

- **Garantías.-**

Fianza del 7 % de los costes de urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

- **Penalizaciones.-**

Se recogen las penalizaciones en caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos por el urbanizador en el presente convenio.

- **PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:**

- **Observación:** El Convenio Urbanístico agrupa la U.E. 6-30 y la U.E. 6-28b, ya que la Agrupación de Interés Urbanístico (Los Huertos) es la Adjudicataria del Desarrollo Urbanístico de ambas Unidades de Ejecución.

El urbanizador es la Agrupación de Interés Urbanístico los Huertos

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

Se recogen disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

En cuanto a los acuerdos ya adoptados entre el urbanizador y los propietarios afectados consta “ Como ya tiene el Ayuntamiento debida constancia de este extremo, pues dispone de una copia de la escritura de constitución de la AIU Los Huertos, nos limitaremos a

señalar que los miembros de la AIU representan en este momento el 91,22 % de superficie de ambas unidades según medición topográfica, por lo que las relaciones con la propiedad de los terrenos resultan inmejorables y hacen acreedora a esta parte del beneficio de la adjudicación preferente preceptuada en el art. 123.2.b) de la LOTAU.

- **Gastos de urbanización:**

RESUMEN DE GASTOS	EUROS
1.OBRAS DE URBANIZACION UE-6-28B	209.283,54
2. OBRAS DE URBANIZACIÓN UE 6-30	1.049.275,97
SUMA PARCIAL	1.258.559,4
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL 19 %	239.126,29
COSTE DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.497.685,7
3. HONORARIOS TECNICOS	76.120,40
4. REDACCION DOCUMENTOS	37.200
5. INDEMNIZACIONES	390.657,87
6. GASTOS DE CONSERVACION	12.585,59
7. GASTOS DE PROMOCIÓN Y GESTION	50.342,37
TOTAL GASTOS PAU	2.064.591,90
BENEFICIO DE DEL URBANIZADOR 5%	0
COSTE TOTAL DE URBANIZACIÓN IVA NO INCLUIDO	2.064.591,9

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

Retribución mediante aportación en terrenos

El valor del suelo urbanizado corresponde con el valor medio de mercado obtenido en la zona y que asciende en la actualidad a una media de 120 euros por metro cuadrado (sin incluir IVA), de parcela resultante, para este caso y tipo de repercusión. El valor medio de venta se ha obtenido consultando los precios de mercado de la zona.

De esta forma el valor del suelo resultante, dado que la superficie de las parcelas resultantes asciende a 42.413,04 m², suma un tal de 5.089.564,80 euros.

Dado que las obras de urbanización ascienden a 2.064.591,90 euros, el valor del terreno bruto inicial asciende a la diferencia entre este y el resultante, obteniendo un valor de 3.024.972,90 euros. Dicho valor que no incluye el IVA correspondiente. Así la cuota para el dueño del terreno supone el 59,43%. De igual forma la cuota para el urbanizador supone el 40,57%.

Teniendo en cuenta que en la UE 6.28b, el suelo apropiable para el propietario es el 56,42 %, el porcentaje de suelo bruto que queda para el propietario que aporta terreno es del 33, 53%.

De la misma manera en la UE 6.30, donde el porcentaje apropiable para el

propietario es del 52,15%, el porcentaje de suelo bruto para el propietario que aporta suelo es del 30,99%.

Retribución en metálico

Los propietarios de terrenos afectados por la actuación, podrán manifestar su desacuerdo con el porcentaje que les corresponda aportar, de acuerdo con lo que se dice en el apartado II.C. de este documento, solicitando el pago de las cantidades que les corresponda, en metálico, mediante cuotas de urbanización, tal y como se dispone en el art. 119.1.b de la LOTAU.

Cada propietario ajeno al urbanizador pagará a este por la urbanización de sus terrenos el resultado de dividir el coste total por la superficie total y multiplicar este cociente por la superficie de terreno de cada propietario.

Por cada metro cuadrado de terreno inicial se pagará: 2.064.591,90 € / 80.722,78 m² = 25,54 euros por m².

Dicho valor no incluye el valor del I.V.A., y supone un valor equivalente a la cifra de 4.254 pesetas por m².

Es decir, el propietario que optare por esta forma de retribución abonará la cantidad de 25, 57 euros (4.254 pesetas) por cada metro cuadrado de terreno sin urbanizar que posea en el momento inicial y que aporte a esta unidad objeto de esta actuación. En tal valor no se incluye el IVA.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

El P.A.U fue remitido por el Ayuntamiento el 14 de Octubre de 2004, es decir con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. por lo que se estima que en principio no le es exigible a éste cumplimiento del mencionado R.P en aquellas cuestiones o determinaciones urbanísticas en las que fuera aplicable.

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

Se considera completo y ajustado a la L.O.T.A.U

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se ciñe a los límites y usos contemplados en las N.N.S.S., si bien se comprueba que el Suelo con destino Dotacional que exigen las Normas, y que asciende a 11.343 m² es inferior en 5.752 m² respecto de la superficie que entre Suelo Dotacional y Zona Verde propone el P.A.U.

En ningún punto de la Alternativa Técnica, ni de los Informes del P.A.U. figura la justificación en base a la que se disminuye el Suelo Dotacional indicado en el párrafo anterior; tampoco se indica el Régimen del Suelo que le es aplicable al P.A.U. en función de la

aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U.

Deberá aclararse lo relativo al “Documento Municipal de adecuación a la L.O.T.A.U.” a que se hace alusión en la Alternativa Técnica de que se ha dispuesto; Documento que además también se refleja de forma indirecta y a través de un cuadro comparativo en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad que remite el Ayuntamiento y que en este caso, y al efecto de emitir el Informe solicitado, no resulta necesario ni exigible.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto Básico 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.
- 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.
- La jardinería, mobiliario urbano y señalización de viales deberá reflejarse en el Proyecto de Ejecución.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

La propuesta de convenio y la jurídico-económica comprenden los aspectos determinados en el artº 110 de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE, el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que éste no se ajusta a las determinaciones de la Ordenación Urbanística que establecen ni las Normas Subsidiarias de Planeamiento en las que se encuentra delimitada y definida la Unidad de Ejecución que se desarrolla, ni a la que determina la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto al Régimen Urbanístico aplicable al Suelo objeto de desarrollo.

Si la intención fuera Modificar la Unidad de Ejecución de referencia el Informe ahora emitido sería Previo y Vinculante, siéndole aplicable las Reservas de Suelo que establece la L.O.T.A.U., en cuanto a estándares de Calidad Urbana para suelo Urbanizable Residencial,

debiendo desarrollarse entonces bien asumiendo la Ordenación establecida en Normas o bien mediante Plan Especial de Reforma Interior.

Subsanado y corregido el P.A.U, el Ayuntamiento deberá Informarlo de nuevo, remitirlo a la C.P.U al objeto de recabar nuevamente el Informe Previo a la Aprobación y Adjudicación del mismo, debiendo tener en cuenta todas las cuestiones indicadas en el apartado relativo a Consideraciones Generales, concretamente en cuanto a las Observaciones que se indican en el mencionado apartado.

1.7. - HERENCIA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución U.E. 6-34 (Antigua U.E. 5-04), que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Enrique Fernández-Mazarambroz Bernabeu. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 7.693 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollar la nueva U.E. 6-34 Residencial (antes U.E. 5-04 con uso Agrícola)
- **Superficie:** 62.517 m²
- **Situación:** Extremo Este del Casco Urbano, rodeada de éste, de Suelo Rústico y de otras Unidades de Ejecución (6.30 y 6.26)
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Feraljo S.L.)

2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establece el Artículo 122 de la L.O.T.A.U., debiendo ser éste vinculante puesto que el P.A.U. conlleva a través del P.E.R.I. la Modificación Estructural de las N.N.S.S. al plantear la Recalificación de la U.E. original.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 138, de 2 de Agosto de 2.004
- **Publicación Diario:** “El Día”, de 2 de Agosto de 2.004
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones
- **Fecha de Certificación:** 25 de Agosto de 2.004
- **Acto de Apertura de plicas:** 7 de Septiembre de 2.004
- **Resultado del Acto:** Sin alegaciones, Plica única

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Informe Técnico de fecha: 20-9-2004
- Informe de Secretaría de fecha: 15-9-2004
- Certificado Plenario de sesión: 21-9-2004

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

El Programa de Actuación Urbanizadora comporta la modificación estructural de la

Unidad de Ejecución Original (U.E. 5.04) con uso Agrícola, puesto que a través del Plan Especial de Reforma Interior que la desarrolla se Recalifica el mencionado Uso Agrícola por uso Residencial, en base a una serie de circunstancias justificativas que figuran en el expediente, entre las que se indican como más significativa la relativa a dedicar al menos un 30% del terreno lucrativo resultante a Viviendas acogidas a algún Régimen de Protección; así como que la ubicación física dentro de la ciudad de la Unidad no hace viable el uso Agrícola inicialmente contemplado.

Al tratarse de la innovación estructural de una Unidad de Ejecución perteneciente a una Figura de Planeamiento no adaptada a la L.O.T.A.U. y en aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de ésta, resultan exigibles los Estándares de Calidad Urbana que establece la L.O.T.A.U. para Suelo Urbano Residencial.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	62.517 m ²	62.517 m ²
(*) Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	5.583 m ²	-
Uso Principal	Agrícola	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1 m ² /m ²	0,55 m ² /m ²
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	-
(0) Aprovechamiento Tipo	-	31.026 m ²
Superficie Neta	-	-
Ordenanza	-	No se cita
Parcela mínima	400 m ²	120 m ²
Frente mínimo	-	7 m
Retranqueos	-	3 m a lindero posterior
Número de Plantas	1 planta	2 + BC
Altura	-	7,60 m
Ocupación	50%	100%
Edificabilidad neta	-	0,95 m ² /m ²
(□) Numero de Viviendas / Densidad	-	187 Viv, 30 Viv/Ha

(*) Aunque inicialmente la Unidad tenía previstos 5.583 m² como Sistemas Generales (Dotaciones), además también establecía una Cesión de Suelo de 1.216 m² con destino a Zona Verde.

(0) Se deberá aclarar el Aprovechamiento Tipo que se cita.

(□) El Número de Viviendas que se indica se ha estimado en función de la Densidad Máxima. No obstante y al objeto de evaluar la superficie concreta de Sistemas Generales que se necesita incrementar en función del aumento de Densidad Residencial se recomienda que se determine el

número máximo de Viviendas que admitirá la U.E.; número que podrá ser inferior al que se ha considerado en el Informe.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	62.517 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	62.517 m ²
Dotacional	5.880 m ²	5.878 m ²
Zonas Verdes	6.252 m ²	6.390 m ²
(••) Aparcamiento	294 (50% en Viario)	225 + 86 = 311
Superficie neta	-	30.949 m ²
(•) Aprovechamiento		
(•) Suelo 10% Aprovechamiento		3.095 m ²
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	19.300 m ²

(•) Se deberá indicar el Aprovechamiento total obtenido al objeto de fundamentar el 10% de Aprovechamiento indicado.

(••) Se deberá aportar plano ubicando y contabilizando las plazas.

Los estándares de Calidad Urbana se adaptan parcialmente al R.P. de la L.O.T.A.U. mientras que el P.E.R.I. en su conjunto no.

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles tienen 12 m de anchura total, están formadas por dos aceras de 2,00 m de anchura y calzada de 8 m. En el acerado se ubicarán las farolas y alcorques con su correspondiente arbolado.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto 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 principalmente 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 el punto 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 anteproyecto 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 una red de telefonía que discurre por el acerado.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería esta reflejada en el anteproyecto y el amueblamiento urbano no.
- **Señalización:** No se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto.

El Anteproyecto consta de memoria, pliego de condiciones, presupuesto y planos.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO: (Datos más significativos)

- **Compromisos.-**
 - Levantar a su costa un plano topográfico para la determinación de la exacta delimitación del terreno afectado por la Unidad de Ejecución nº 6-34, así como definir los linderos y características físicas y jurídicas de las parcelas iniciales que lo compongan.
 - Abonar los gastos de los proyectos (plan especial de reforma interior y proyecto de urbanización) incluidos en la alternativa técnica presentada por FERALJO S.L. para el supuesto de que la adjudicación del PAU se realice a FERALJO S.L.
 - Llevar a cabo las reparcelaciones resultantes del desarrollo de la Unidad, con las modificaciones que sean exigidas, bien en concertación con los propietarios mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, o bien mediante la reparcelación forzosa, detallando en cualquier caso dentro del mismo las parcelas resultantes a favor del Ayuntamiento como administración actuante.
 - Presentar al Ilmo. Ayuntamiento de Herencia, en el plazo máximo de dos meses desde la adjudicación del P.A.U. y firma del correspondiente Convenio Urbanístico, el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización para la distribución de los solares y parcelas resultantes entre los propietarios, el agente urbanizador y el Ayuntamiento de Herencia como adjudicatario en la parte que legalmente le corresponde.
 - Realizar a su costa las obras de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento.
 - Conectar e integrar adecuadamente la urbanización de la UE 6-34 de las NNSS del municipio con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
 - Conservar las obras de urbanización hasta que concluya el periodo de garantía que se señala expresamente en el Convenio y sean recibidas definitivamente.
- **Cesiones.-**
 - Las cesiones a realizar al Ilmo. Ayuntamiento de Herencia, ya sean de zonas verdes, rotacionales o aprovechamientos, viales y servicios urbanísticos, se harán según el

calendario establecido en el Plan Especial de Reforma Interior y en este Convenio Urbanístico. La cesión y conservación de las obras de urbanización: vías públicas, zonas verdes y servicios urbanísticos, una vez decepcionadas mediante acto expreso por el Ilmo. Ayuntamiento de Herencia, correrán a cargo de éste; hasta esa fecha serán mantenidas por el Urbanizador.

- Ceder al Ilmo. Ayuntamiento de Herencia el total de viales, zonas verdes públicas, zonas de equipamiento público, y el diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto.

- **Plazos.-**

- En el plazo máximo de **dos meses** desde la notificación de la adjudicación del PAU y firma del correspondiente Convenio, presentará en el Ayuntamiento de Herencia el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Una vez aprobado el proyecto y concedida la correspondiente licencia municipal de obras de urbanización, éstas deberán comenzar antes de los **dos meses** siguientes, y deberán estar concluidas en el plazo máximo de **DOCE MESES** desde su inicio.

- **Garantías.-**

- Fianza del 7 % de los costes de urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas (106.958,07 €).

- **Penalizaciones.-**

- Las penalizaciones a que somete el adjudicatario como agente urbanizador, en caso de incumplimiento, son las establecidas en la legislación vigente (LOTAU y Ley sobre Contratos de las Administraciones Públicas), según la cual el contratista está obligado a cumplir el contrato dentro del plazo total fijado para la realización del mismo, así como los plazos parciales señalados para su ejecución sucesiva. La constitución en mora del contratista no precisará actuación o intimidación previa de la Administración.
- Cuando el contratista, por causa imputable al mismo hubiese incurrido en mora respecto al cumplimiento del plazo total, la Administración podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de las penalizaciones que se establecen en la escala correspondiente.

- **PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:**

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

- El Agente urbanizador FERALJO S.L., tiene el 65,66% del total de la Unidad de Ejecución.
- Consta que FERALJO S.L., ha iniciado una ronda de entrevistas con los otros propietarios de la Unidad de Actuación, pero no se indica el resultado.

- **Gastos de urbanización:**

COSTE TOTAL DESARROLLO DEL PAU	EUROS:
- Ejecución por contrata de obras de Urbanización	1.114.620,58 €
- Costes: Proyectos, Ingenieros, Arquitectos, Topografía, Técnicos de Seguridad, Control calidades	62.517,00 €
TOTAL EJECUCIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN	1.177.137,58 €
- Costes: Notaría, Registro, Administración, Impuestos y gastos financieros	123.489,82 €
- Gastos mantenimiento	22.292,41
SUBTOTAL	1.322.919,81 €
- Gastos de gestión	66.145,99 €
SUBTOTAL	1.389.065,80 €
- Beneficio Urbanizador	138.906,58 €
COSTE TOTAL URBANIZACIÓN (IVA no incluido)	1.527.972,38 €

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

- En la retribución mediante aportación de terrenos, la cuota para el dueño del terreno se fija en un 36,79120% y para el urbanizador en un 63,20880%.
- Los propietarios que no estén de acuerdo con el porcentaje que les corresponde aportar en terreno, podrán solicitar el pago en metálico, mediante cuotas de urbanización a razón de 24,4409 €/m² de terreno inicial sin urbanizar (sin I.V.A.). Dicho pago se realizará mediante certificaciones mensuales de obra.

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

- Tal y como se refleja en los documentos que conforman nuestra alternativa técnica, se ha propuesto modificar la ordenación contenida en las NNSS cambiando el uso industrial por el uso residencial para la creación de una parte de creciente desarrollo del pueblo, un 30% al menos de viviendas con algún tipo de protección pública, debiendo fijarse en el Proyecto de Reparcelación las zonas en que habrán de construirse este tipo de viviendas.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

El Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa comporta la Modificación Estructural de las N.N.S.S. de Planeamiento, por lo que el Informe emitido deberá entenderse totalmente Vinculante.

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

Se considera completo y ajustado a la L.O.T.A.U.

Se advierte que las valoraciones que figuran en el Informe Técnico Municipal, extraídas de la Proposición Jurídico-Económica no están razonadas.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Aunque los estándares de Calidad Urbana que recoge el P.E.R.I. se ajustan a las Reservas de Suelo que establece la L.O.T.A.U. para Edificabilidades menores de 6.000 m² construidos por Hectárea, se comprueba que no se contempla el incremento de los Sistemas Generales de Zonas Verdes en función de la Densidad de Viviendas o número de éstas que se obtienen con la Recalificación de la Unidad de Ejecución inicial, Sistema General que necesariamente deberá cuantificarse y ubicarse , sugiriéndole al Ayuntamiento que al tratarse de una Unidad de Ejecución, estando permitida la discontinuidad, la localización de éste S.G. podrá estar dentro del ámbito de la U.E. o fuera de ésta.

Deberá justificarse formalmente que las Zonas Verdes de Sistemas Locales que se cuantifican admiten la posibilidad de inscribir en ellas un círculo de 30 m de diámetro. No obstante en aplicación del R.P. de la L.O.T.A.U. se admitirían otras medidas formales posiblemente más ventajosas.

Deberá indicarse la Ordenanza Urbanística aplicable al Suelo Dotacional, así como especificar si los Parámetros Urbanísticos del Uso Residencial obedecen a una Ordenanza Residencial existente, o si por el contrario se trata de una Ordenanza expresamente determinada para la Unidad de Ejecución que se desarrolla.

El P.A.U. fue remitido por el Ayuntamiento el 14 de Octubre de 2.004, es decir con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., por lo que se estima que en principio no le sería exigible al P.E.R.I. que conforma la Alternativa Técnica lo establecido en el mencionado R.P. respecto de este tipo de Instrumentos de Ordenación Urbanística, fundamentalmente en cuanto a las Determinaciones y a la Documentación de los mismos.

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.

- Deberán colocarse los árboles en las aceras de forma que el itinerario sea accesible, para ello a lo largo de la misma deberá existir una anchura libre mínima de 1,50 m y una altura libre de obstáculos de 2,10 m.
- El mobiliario urbano y la señalización deberán reflejarse en el proyecto de urbanización.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta de Convenio

La propuesta de convenio comprende los aspectos determinados en el artículo 110 de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Propuesta Jurídico-Económica-

La propuesta jurídico-Económica comprende los aspectos determinados en el artículo 110 de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora de referencia por considerar que éste no se adecua a las determinaciones de la Ordenación Urbanística que establece la L.O.T.A.U., debiendo subsanarse y completarse éste, mediante Separata o Anexo, respecto de todas aquellas cuestiones indicadas en el apartado relativo a Consideraciones Generales, concretamente en cuanto a las Observaciones que en él se indican, resultando fundamental justificar además lo contemplado en el Artículo 39.8 de la L.O.T.A.U.

No obstante, y puesto que se comprueba que el Documento Técnico del P.E.R.I. se adecua parcialmente al R.P. de la L.O.T.A.U. fundamentalmente en cuanto a determinados Estándares Mínimos de Calidad Urbana, superficial y formalmente, el Ayuntamiento podría optar por la posibilidad de que el P.E.R.I. se adaptase totalmente al R.P. de Planeamiento para lo que deberá requerir nuevo Documento Técnico adaptado en cuanto a las Determinaciones y contenido Documental exigidos por el mencionado R.P.

Subsanado y corregido el P.A.U., en una de las dos líneas propuestas, el Ayuntamiento deberá Informarlo y remitirlo de nuevo a la C.P.U. al objeto de recabar el Informe Previo y Vinculante que necesariamente ha de emitirse antes de que el Ayuntamiento Apruebe y Adjudique la ejecución del mismo.

1.8. - MEMBRILLA – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento relativa a la Reclasificación de Suelo Rústico a Suelo Urbano con usos Dotacional Público y Residencial, que remite el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Arturo Álvarez Labarga. Arquitecto.

TRÁMITE:

- 1º El trámite administrativo seguido por el expediente ha sido el que establece la Ley 2/98 de O.T.A.U. de la J.C.C.M., incluida la Consulta y Dictamen de los Municipios Colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los Ayuntamientos que han contestado al requerimiento correspondiente.
- 2º Durante el período de exposición pública del expediente no se presentaron alegaciones de ningún tipo.
- 3º Dada la naturaleza, ubicación física y finalidad de la Modificación Puntual, a ésta le es exigible la siguiente Documentación Sectorial Vinculante Complementaria:
 - Evaluación Ambiental Previa, en aplicación tanto de la L.O.T.A.U. como de la Ley 6/99 de E.I.A. En este sentido únicamente se detecta que en el Pleno Municipal de sesión 22 de Julio de 2.004, en el que se Aprobó Inicialmente la Modificación Puntual, también se acordó “Solicitar de la Delegación Provincial de Medio Ambiente la emisión del correspondiente Informe”, no existiendo por lo tanto ni el mencionado Informe ni Evaluación Ambiental Preliminar de ningún tipo.
 - Informe Sectorial Vinculante de Carreteras (Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha, Ministerio de Fomento) puesto que el Suelo afectado por la Modificación presenta frente hacia la carretera de titularidad estatal N-430

ANTECEDENTES DE HECHO:

La Modificación Puntual de referencia plantea Reclasificar 15.101 m² de Suelo Rústico de Reserva directamente a Suelo Urbano con destino Equipamiento Público (Piscina Municipal y Centro de Salud) además de Residencial.

En el Documento Técnico se hace referencia a la existencia de un Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y D^a Matea Arias Menchén, Convenio del que se desconoce su contenido y finalidad.

Igualmente se desconoce la titularidad del Suelo Reclasificado, antes y después de la Modificación.

En el Documento Técnico se asume el compromiso de Redactar un Proyecto de Urbanización y de Reparcelación, el primero para ejecutar los viarios que, independientemente de la CN-430, se grañan en los planos de que consta el Documento Técnico de la Modificación.

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO:

Entre otras, a continuación se indican las Observaciones más significativas:

- No se justifican las características urbanísticas exigidas por la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., así como por el Reglamento de Planeamiento de ésta, que posee el Suelo reclasificado para que sea Clasificado directamente como Suelo Urbano Consolidado.
- No se especifica la titularidad de los terrenos Reclasificados.
- El Documento Técnico no se ajusta ni justifica las determinaciones urbanísticas que contempla el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. relativas a la Innovación de la Ordenación Territorial y Urbanística.
- Las actuaciones a llevar a cabo en el Suelo Reclasificado demuestran que el Régimen del Suelo aplicable a éste será el correspondiente a “Suelo Urbano No Consolidado” e incluso a “Suelo Urbanizable” determinados tanto en la L.O.T.A.U. como en el Reglamento de Planeamiento de ésta, mediante la delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación o sector Urbanizable respectivamente.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DENEGAR la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a las Observaciones que del Documento Técnico se realizan, debiendo plantearse el Ayuntamiento la delimitación de un Sector Urbanizable o de una Unidad de Actuación Urbanizadora, esta última a desarrollar mediante algún tipo de Plan Especial.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán al Ayuntamiento tres de los cuatro ejemplares del Documento Técnico remitidos por éste.

1.9. - POBLETE - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Urbanizable Residencial R-1, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

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

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 919 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Objeto:** Organizar la actividad de ejecución del Sector R-1.
- **Superficie:** 19.000 m² según N.N.S.S. y 21.153,03 m² según reciente medición.
- **Situación:** Zona Suroeste de la población, junto a Suelo Urbano Consolidado.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (COVIMAN, S.L.; Construcciones y Viales Manchegos, S.L.)

2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establece el Artículo 122 de la L.O.T.A.U.; no obstante se indica que el P.A.U. ahora Informado tiene antecedentes parciales en las Comisiones Provinciales de Urbanismo de sesiones 9-6-2004 (Punto 1.13) y 22-7-2004 (Punto 1.12)

- **Publicación D.O.C.M:** N° 169, de 14 de Septiembre de 2.004
- **Publicación Diario:** Diario Lanza, de 3 de Septiembre de 2.004
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones
- **Fecha de Certificación:** 8 de Octubre de 2.004
- **Acto de Apertura de plicas:** 8 de Octubre de 2.004
- **Resultado del Acto:** Sin alegaciones, Plica única

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Edicto de la exposición pública de la Alternativa Técnica.
- Fotocopias de las publicaciones llevadas a cabo.
- Acta de la Apertura de Plicas.
- Permiso de los Trabajos Arqueológicos bajo las condiciones a que queda sujeta la autorización correspondiente, emitida por la Delegación Provincial de Cultura a través de la Dirección General de Patrimonio y Museos.
- Escrito de la Compañía Logística de Hidrocarburos (C.L.H.), al estar afectado el Sector R-1 por el Oleoducto Rota-Zaragoza y Puertollano-Loeches, por el que C.L.H. indica las condiciones bajo las que, por lo que a ellos respecta, deberán desarrollarse las Obras de Urbanización.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

El P.A.U. de referencia desarrolla en su totalidad el Sector R-1 definido en las N.N.S.S., si bien anteriormente en C.P.U. de sesiones 9-6-2004 y 22-7-2004 se presentó, aunque no prosperó, el P.A.U. del Sector denominado entonces R-1A puesto que desarrollaba parcialmente el Sector original.

Se destacan como afecciones más significativas las referentes a los yacimientos arqueológicos de la Zona así como la del tramo del Oleoducto Rota-Zaragoza y Puertollano-Loeches que discurre ligeramente tangencial al Sector, y al que afecta solamente respecto de la parcela de 2.115,30 m² de Zona Verde.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	19.000 m ²	21.153,03 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	-
Aprovechamiento Tipo	0,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
Superficie Neta	-	11.317,43 m ²
Ordenanza	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar

Parcela mínima	150 m ²	150 m ²
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	3 m al frente 3 m al fondo 1,5 m al lateral	3 m al frente 3 m al fondo 1,5 m al lateral
Número de Plantas	-	-
Altura	7,70 m	7,70 m
Ocupación	100 %	100 %
Edificabilidad neta	Fondo x Altura	1,121439 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	74 Viv, 35 Viv/Ha	74 Viv, 35 Viv/Ha

La Edificabilidad Bruta Máxima que plantea el P.A.U. resulta ser inferior por lo tanto a la que para uso Residencial establece y limita la L.O.T.A.U., puesto que la primera de éstas resulta ser de 0,60 m²/m².

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	21.153,05 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	12.691,82 m ² t
Dotacional	2.538,36 m ²	2.538,36 m ²
Zonas Verdes	2.115,30 m ²	2.115,30 m ²
Aparcamiento	127 plazas en viario 64 plazas privadas	130 plazas en viario 74 plazas en viario
Superficie neta	-	11.317,43 m ²
Aprovechamiento	-	12.691,82 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	1.131,74 m ² 1.269,18 u.a.	1.131,74 m ² 1.269,18 m ²
Instalaciones propias	-	16,81 m ²
Red viaria	-	5.165,13 m ²

Los estándares se ajustan a los que en función de la edificabilidad y uso establece como mínimos la L.O.T.A.U.

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles tienen 10 m de anchura total, están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura y calzada de 7 m. En las calzadas están reservadas 130 plazas de aparcamiento. Las farolas se encuentran ubicadas sobre el acerado.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto 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 principalmente 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 el punto 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. No se reflejan bocas de riego en la zona verde.
- **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 telecomunicaciones:** Se describe la infraestructura de urbanización necesaria para la red de telecomunicaciones.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** Consta que se van a realizar y que serán especificadas en el estado de mediciones y presupuesto.
- **Señalización:** Consta que se van a realizar y que serán especificadas en el estado de mediciones y presupuesto.

Documentos del Anteproyecto.

El Anteproyecto consta de memoria y planos.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- PROPUESTA DE CONVENIO:

- **Compromisos.-**
 - Construcciones y Viales Manchegos S.L , adquiere la condición de Agente Público responsable de ejecutar el P.A.U para el desarrollo del Sector R-1, mediante Gestión Indirecta.
 - El Excmo. Ayuntamiento de Poblete como administración actuante y en ejercicio de las potestades públicas que le son propias efectuara la supervisión y dirección de las actuaciones.
 - Construcciones y Viales Manchegos 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 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.
 - Así mismo se conviene que el cumplimiento del deber de cesión obligatoria no susceptible de apropiación podrá ser monetarizado al Ayuntamiento por Construcciones y Viales Manchegos S.L por importe a convenir entre las partes firmantes de este convenio.
- **Plazos.-**
- La urbanización se realizará en un plazo inferior a 3 años.
- **Garantías.-**
- Fianza del 7 % de los costes de urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.
- **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.
 - La resolución de la adjudicación se acordará en caso de incumplimiento grave por el urbanizador, entendiendo 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 será CONSTRUCCIONES Y VIALES MANCHEGOS, S.L (COVIMAN).
- El P.A.U del Sector Urbanizable Residencial R-1 se realiza mediante GESTION INDIRECTA.

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

- No se especifican.

- **Gastos de urbanización:**

PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL (PEM)	445.900,00 euros
HONORARIOS TECNICOS, ANUNCIOS Y TASAS	31.853,00 euros
GASTOS DE PROMOCION Y GESTION (13% S/PEM)	57.967,00 euros
RETRIBUCION DEL URBANIZADOR (4% S/PEM)	17.836,00 euros
GASTOS DE CONSERVACION (5% S/PEM)	22.295,00 euros
TOTAL SIN IVA	575.851,00 euros
16% IVA	92.136,16 euros
TOTAL CON IVA	667.987,16 euros

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

- La retribución al urbanizador se realizará en metálico, mediante certificaciones mensuales emitidas por la dirección facultativa, no obstante, el urbanizador podrá modificar la forma de pago aceptando un pago en especie siempre previo acuerdo entre las partes a razón de 110,00 euros/m² (CIENTO DIEZ EUROS) de suelo neto resultante.

CARGAS DE URBANIZACIÓN POR PROPIETARIO

PROPIETARIOS	SUPERFICIE APORTADA	% PROPIEDAD	COSTE DE URBANIZACIÓN
Julián Arche Carrión y Hermanas	11.005,84	52,0296%	347.551,05
Milagros Arche Carrión	2.157,38	10,1989%	68.127,34
Ramón Serrano Marín	168,80	0,7980%	5.330,54
Herederos de Ramón Serrano Maldonado	895,83	4,2350%	28.289,26
Luis Carrión Gigante	6.925,18	32,7385%	218.688,97
TOTALES	21.153,03	100,0000%	667.987,16

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

de Vinculante

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

Se considera completo y ajustado a la L.O.T.A.U.; no obstante se advierte que el Ayuntamiento deberá tasar el 10% del Aprovechamiento si finalmente optase por Monetizar dicho Aprovechamiento, siendo dicha Valoración la que deberá asumir el Agente Urbanizador.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

El P.A.U. fue remitido por el Ayuntamiento el 18 de Noviembre de 2.004, siéndole por lo tanto exigible todo aquello que resulte aplicable establecido por el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. En este caso, y dada la naturaleza de la Alternativa Técnica, en cuanto al Plan Parcial del Sector que se desarrolla; por lo que dicho Documento Urbanístico habrá de ajustarse totalmente al mencionado Reglamento de Planeamiento, sugiriendo que este ajuste se podría realizar mediante el correspondiente Anexo o Separata al Plan Parcial.

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.
- Deberán existir plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos según se establece en Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Las aceras de 1,5 m de anchura y con las farolas dentro de ellas 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.
- 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.
- Deberán existir bocas de riego en la zona verde.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

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.).

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. y las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico en las que se encuentra delimitado y definido el Sector que se desarrolla.

No obstante con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación por parte del Ayuntamiento, éste deberá exigir y comprobar la subsanación de 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.

Por todo ello, cabe concluir advirtiendo que el **INFORME FAVORABLE** emitido habrá de entenderse **CONDICIONADO** a las subsanaciones indicadas anteriormente.

1.10. - POBLETE - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-1, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Alberto Ibáñez y Juan Paradinas. Arquitectos.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 919 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollar la Unidad de Ejecución UE-1 definida y delimitada en las N.N.S.S. de Planeamiento.
- **Superficie:** 9.000 m² según las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico y 9.631,05 m² según medición real.
- **Situación:** Entre el Sector Urbanizable R-3, las Unidades de Ejecución UE-2 y UE-3 y Suelo Rústico colindante.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: INMUPOBLETE ER, S.L.)

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 93, de 1 de Junio de 2.004
- **Publicación Diario:** Lanza, de 26 de Mayo de 2.004
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegación de ningún tipo
- **Fecha de Certificación:** 24 de Junio de 2.004
- **Acto de Apertura de plicas:** 25 de Junio de 2.004
- **Resultado del Acto:** Plica única de “Inmupoblete Er, S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Edicto de la exposición pública de la Alternativa Técnica.
- Fotocopias de las publicaciones llevadas a cabo.
- Acta de la apertura de plicas.
- Informe favorable del Proyecto emitido por Dirección General de Patrimonio y Museos, dada la afección del expediente al Patrimonio Arqueológico, debiendo garantizarse el control arqueológico. La Resolución de la Dirección General de Patrimonio mencionada fue trasladada por la Delegación Provincial de Cultura al Ayuntamiento de Poblete en fecha 1 de Octubre de 2.004.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La Alternativa Técnica asume la Ordenación, reajustando ésta mediante Estudio de Detalle, establecida en las N.N.S.S. de Planeamiento de Poblete, por lo que el Régimen Urbanístico del Suelo aplicable a la Unidad de Ejecución que se desarrolla es el determinado en la Disposición Transitoria Primera 1.3 b), 3ª de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., por lo que el deber de Cesión de Suelo Dotacional será el previsto en el propio planeamiento. En el caso de la Unidad de Ejecución UE-1 la única Cesión Dotacional será la correspondiente al 10% de la Superficie Neta Ordenada.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	9.000 m ²	9.631,05 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	1,3 m ² /m ²	0,81 m ² /m ²
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	-
Aprovechamiento Tipo	1,3 m ² /m ²	0,81 m ² /m ²
Superficie Neta	-	7.417,62 m ²
Ordenanza	Zona 3	Zona 3
Parcela mínima	100 m ²	100 m ²
Frente mínimo	6 m	6 m
Retranqueos	Ninguno ó 2,5 m	Ninguno ó 2,5 m
Número de Plantas	2	2
Altura	7,70 m	7,70 m
Ocupación	P.B.: 100% P. 1ª: 20 m	P.B.: 100% P. 1ª: 20 m
Edificabilidad neta	1,87 m ² t/m ²	1,171 m ² t/m ²
Numero de Viviendas / Densidad	40 Viv/Ha	39 / 40 Viv/ha

La Edificabilidad Bruta Máxima que plantea el P.A.U. resulta ser inferior por lo tanto a la que para uso Residencial establece y limita la L.O.T.A.U., puesto que la primera de éstas resulta ser de 0,81 m²/m².

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	9.631,05 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	7.801,00 m ²
Dotacional	10% Sup. Neta	741,76 m ²
Zonas Verdes	-	-
Aparcamiento	78 plazas (50% Viario)	39 en viario 39 interiores
Superficie neta	-	6.662,27 m ²
Aprovechamiento	-	7.801,00 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	780 u.a./666,23 m ²	780 u.a./667,59 m ²
Instalaciones propias	-	13,63 m ² (C.T.)
Red viaria	-	2.213,43 m ²

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Viales:** Las calles tienen 10 m de anchura total y están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura y calzada de 7 m.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el proyecto 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 principalmente por la calzada hasta conectar con los puntos de vertido en la red existente.
- **Red de riego e hidrantes:** Se proyecta una red de riego. No se refleja la red de hidrantes.
- **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 telecomunicaciones:** Se refleja en el proyecto.
- **Amueblamiento urbano:** El mobiliario urbano no esta reflejado en el proyecto.
- **Señalización:** La señalización se refleja en proyecto.

Documentos del Proyecto:

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

seguridad y salud

Presupuesto: El presupuesto de ejecución material es de 75.000 Euros.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

- **Compromisos.-**

- INMOPOBLETE ER S.L , adquiere la condición de Agente Público responsable de ejecutar el P.A.U para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución UE-1, mediante Gestión Indirecta.
- El Excmo. Ayuntamiento de Poblete como administración actuante y en ejercicio de las potestades públicas que le son propias efectuara la supervisión y dirección de las actuaciones.
- INMOPOBLETE ER 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 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.
- Así mismo se conviene que en cumplimiento del deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico, no susceptible de apropiación, se realizará el pago al Ayuntamiento por parte de INMOPOBLETE ER S.L, de una cantidad sustitutoria en metálico a definir posteriormente antes de la firma del presente convenio.

- **Plazos.-**

- La urbanización se realizará en un plazo inferior a 3 años.
- **Garantías.-**
 - Fianza del 7 % de los costes de la urbanización en garantía del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.
- **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:

- **Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.-** El urbanizador es el propietario único del suelo a urbanizar.
- **Gastos de urbanización:**
 - Presupuesto de Ejecución Material..... 75.000,00 Euros.
 - 6 % de Gastos Generales..... 4.500,00 Euros.
 - 13 % de Beneficio Industrial..... 9.750,00 Euros.
 - Presupuesto de Ejecución por contrata..... 89.250,00 Euros.
 - Honorarios profesionales..... 18.000,00 Euros
 - Honorarios de registro propiedad y notaria..... 12.000,00 Euros

TOTAL COSTE DE URBANIZACION..... 119.250,00 Euros

PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA	% PROPIEDAD	COSTE DE URBANIZACION
INMOPOBLETE ER, S.L.	9.631,05	100,00%	119.250
TOTALES	9.631,05	100,00%	119.250

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 de Vinculante.

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

Se considera completo y ajustado a la L.O.T.A.U.; no obstante se advierte que el Ayuntamiento deberá tasar el 10% del Aprovechamiento si finalmente optase por Monetizar dicho Aprovechamiento, siendo dicha Valoración la que deberá asumir el Agente Urbanizador.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera completa y ajustada tanto a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Poblete como a la L.O.T.A.U. (Ley 1/2003 de Modificación de ésta), de la que resulta aplicable el Régimen Urbanístico del Suelo de la Unidad de Ejecución UE-1.

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.
- 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.
- Deberá existir mobiliario urbano y reflejarse en plano y mediciones del proyecto.
- Deberá existir red de hidrantes de incendios.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

Propuesta Jurídica-Económica

- 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.

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. y las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico en las que se encuentra delimitada y definida la Unidad que se desarrolla.

No obstante con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación por parte del Ayuntamiento, éste deberá exigir y comprobar la subsanación de 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.

Por todo ello, cabe concluir advirtiendo que el INFORME FAVORABLE emitido habrá de entenderse CONDICIONADO a las subsanaciones indicadas anteriormente.

1.11. – TORRALBA DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora del Sector S-3, “Margen Sur de la Ronda de América”, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Adolfo Ruiz de Castañeda Naranjo. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 2.940 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Objeto:** Organizar la actividad de ejecución del Sector Residencial S-3.
- **Superficie:** 76.380 m² según N.N.S.S. y 79.018,58 m² según reciente medición.
- **Situación:** Frente al camino de Torralba a Daimiel, margen sur de la “Ronda de América”.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Promociones y Construcciones Aldea y Fernández, S.L.)

2.- TRÁMITE:

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

- **Publicación D.O.C.M:** nº 177, de 24 de Septiembre de 2.004.
- **Publicación Diario:** “La Tribuna”, de 29 de Septiembre de 2.004.
- **Resultado de la Información Pública:** 1 Alegación presentada por D^a Pilar Orovio de la Cova.
- **Fecha de Certificación:** 3 de Noviembre de 2.004.
- **Acto de Apertura de plicas:** 3 de Noviembre de 2.004.
- **Resultado del Acto:** Sin alegaciones; Plica única de Promociones y Construcciones Aldea Fernández, S.L.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante):

- Fotocopias de las publicaciones efectuadas.
- Informe Técnico Municipal Favorable (Únicamente del Plan Parcial, no mencionándose nada respecto del Anteproyecto de Urbanización).
- Actos de exposiciones públicas y comienzo de la tramitación administrativa.
- Comunicaciones a los titulares catastrales.
- Alegación presentada por D^a Pilar Orovio de la Cova durante el período de exposición pública, de la que se desconoce si fue estimada o desestimada por el Ayuntamiento. La

mencionada alegación está relacionada con la medición de la parcela que la citada señora tiene incluida en el Sector.

3.- ALTERNATIVA TECNICA:

El Programa de Actuación Urbanizadora desarrolla el Sector Urbanizable Residencial S-3 delimitado y definido en las N.N.S.S. de Torralba de Calatrava.

El Plan Parcial del mencionado P.A.U. se ajusta tanto a las N.N.S.S. de Planeamiento como a la L.O.T.A.U., fundamentalmente en cuanto a las Cesiones y Reservas de Suelo exigibles en función del Uso y de la Edificabilidad Lucrativa propuesta.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	76.380 m ²	79.018,58 m ²
(*) Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	-	-
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	-	-
Coefficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	-
Aprovechamiento Tipo	-	-
Superficie Neta	54.965 m ²	46.159,17 m ²
Ordenanza	Tipo C	Tipo C
Parcela mínima	125 m ²	125 m ²
Frente mínimo	7 m	7 m
Retranqueos	-	-
Número de Plantas	2 plantas	2 plantas
Altura	7,5 m	7,5 m
Ocupación	100%	100%
Edificabilidad neta (Residencial)	1 m ² /m ²	1 m ² /m ²
Numero de Viviendas / Densidad	25 Viv/Ha	197 viviendas

(*) El Plan Parcial recoge erróneamente el concepto de Sistema General, puesto que en todo caso se trataría de Sistemas Locales del Sector.

La Edificabilidad Máxima Bruta Residencial que arrojan las Edificabilidades Netas para ese mismo uso implican que la primera ascienda a 0,584 m²c/m²s, inferior por lo tanto a la que establece y limita la L.O.T.A.U.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	79.018,58 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	46.159,17 m ² c

Dotacional	9.231,86 m ²	9.231,86 m ²
Zonas Verdes	7.901,86 m ²	7.901,86 m ²
Aparcamiento	50% Viario	Se desconoce, no se justifica ni gráfica ni numéricamente
Superficie neta	-	46.159,17 m ² c
Aprovechamiento (Agente Urbanizador)	41.543,25 m ²	41.543,25 u.a.
Suelo 10% Aprovechamiento	4.615,92 m ²	4.615,92 u.a.
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	15.725,69 m ²

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN:

Obras de urbanización:

- **Viales:** Los viales del P.A.U. son los siguientes:
 - Calle 1, 2, 3 y 4, de 9,5 m de anchura total, aceras de 1,50 m y calzada de 6,50 m, incluida la zona de aparcamiento en línea en una de las aceras.
 - Calle 5, de 10,80 m de anchura total, aceras de 1,50 y 2,00 m y calzada de 7,30 m, incluida la zona de aparcamientos en una de las aceras.
 - Rondas de circunvalación, de 16,30 m, acera de 1,50 m y calzada de 13,30 m, incluidos aparcamientos en las dos aceras, en una en batería y en la otra en línea
 - Ronda de circulación de 15 m de anchura total, aceras de 2,00 m y calzada de 11 m, incluida la zona de aparcamiento en batería en una de las aceras.
 - Ronda de América (parte) de 9,50 m de anchura, acera de 1,50 m y calzada con zona de aparcamientos en línea en una de las aceras.
Existen 448 plazas de aparcamientos normales y 11 reservados para minusválidos.
En los viales se contemplan los pasos de peatones.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y calzada.
- **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 reflejan en el anteproyecto
- **Red de energía eléctrica:** Consta en el anteproyecto:
 - Red eléctrica de baja tensión.
 - Red eléctrica de media tensión y centros de transformación.
 - Alumbrado público.
- **Red de telecomunicaciones:** Se prevé una red de telecomunicaciones para garantizar el acceso a los servicios de telefonía y operadores de cable
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** No se especifica.
- **Señalización:** Consta en el anteproyecto:
 - Señalización vertical del tráfico mediante señales de chapa galvanizada.

- Señalización horizontal, marcas en los viales, para la delimitación de los carriles de aparcamiento, pasos de peatones, etc.

Documentos del Anteproyecto.

El Anteproyecto consta de: Memoria, Resumen del presupuesto por capítulos y Planos.

Presupuesto: 976.020,47 €

5.- PLICA CERRADA:

- PROPUESTA DE CONVENIO:

- Compromisos.-

- El urbanizador, adjudicatario del Programa de Actuación Urbanizadora, asume la obligación de urbanizar el ámbito total de la Unidad de Actuación SECTOR S3 de las NN.SS de Torralba de Calatrava, conforme a los contenidos del correspondiente P.A.U, en el plazo de 3 años.
- El Ayuntamiento de Torralba de Cva., como administración actuante, dirigirá inspeccionará y controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el programa y proyectos técnicos aprobados.
- El Urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración Actuante.
- El importe global del Presupuesto de gastos de urbanización, en que consiste la Proposición Jurídico-Económica efectuada por el Urbanizador, no podrá ser superado en la liquidación de los mismos, ya que la oferta se hace a riesgo y ventura del concursante, excepto que se produzcan cambios no imputables al Urbanizador.
- Las partidas de coste imputables a obras de integración y conexiones que se precisen para complementar las infraestructuras se repercutirá entre los propietarios del terreno, tal como disponen los artículos 119 y conexos de la L.O.T.A.U.
- Forma de pago: El Urbanizador opta por la retribución en metálico.
- No se establece cuantía por la retribución empresarial del Urbanizador.

- Relaciones con los propietarios, donde se recoge:

- Criterios de valoración
- Valoración de arrendamiento e industrias
- Criterios de reparcelación
- Caracteres de la oferta
- Garantías de los propietarios
- Regulación de compensaciones

- **Plazos.-**

- El Urbanizador asume el compromiso expreso de formular y presentar ante el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación y Urbanización, si fuera necesario, en el plazo de SEIS MESES desde la notificación de la adjudicación del Programa.
- El Urbanizador se compromete a iniciar las obras de urbanización dentro de los TRES MESES siguientes a la disponibilidad de la totalidad de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización.
- El plazo de ejecución será de 24 meses desde su inicio

- **Garantías.-**

- Fianza mediante aval bancario por el 7 % del coste de la obra de urbanización.

- **Penalizaciones.-**

- Se establece una penalización para el supuesto de incumplimiento por parte del Urbanizador que consista en el retraso en el plazo de ejecución de NOVENTA EUROS (90,00 euros) por día. No obstante, la Administración actuante podrá declarar la resolución de la adjudicación previo dictamen de la Comisión Regional de Urbanismo y con audiencia del interesado, en los supuestos de incumplimiento grave, de acuerdo con el artículo 125 de la L.OT.A.U.

- **Liquidación y pago.-**

- Mensualmente se certificará por el Arquitecto Director de las obras el porcentaje de obra ejecutada sobre el total presupuestado, certificación que con el Vº Bº del Técnico Municipal correspondiente., facultara al urbanizador para proceder al cobro de la cantidad resultante.
- Tras la recepción definitiva de las obras por parte del Ayuntamiento se procederá a la liquidación de la cuenta provisional del proyecto de reparcelación.

- **PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:**

- Promociones y Const. Fdez.	46.764,06 m ²	59,81 %
- Leonor Martín Serrano	16.079,34 m ²	20,349 %
- Juan Ramón Orovio Álvaro	8.838,93 m ²	11,186 %
- Dolores Naranjo García Villano	<u>7.336,25 m²</u>	<u>9,284 %</u>
TOTAL	79.018,58 m ²	100,000 %

El P.A.U de la Unidad de Actuación S3 se realizará mediante GESTION INDIRECTA.

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

- No se especifican el desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios.

- **Gastos de urbanización:**

- Obras de urbanización.....	1.115.817,16 Euros
- Honorarios y anuncios.....	99.284,00 Euros
- Gastos de Conservación.....	11.158,00 Euros
- Gastos Financieros.....	9.000,00 Euros

TOTAL COSTE DE URBANIZACION... 1.235.259,16 Euros

A los diferentes capítulos que integran los gastos de urbanización habrá que aplicarle el I.V.A que corresponda en el momento de su devengo.

Además habría que añadir la suma que se determine (en su caso) en el proyecto de reparcelación para las indemnizaciones que procedan por demoliciones de obras, instalaciones y plantaciones incompatibles con el planeamiento.

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

- El Urbanizador propone como forma de retribución de la actuación urbanizadora el pago en metálico y los propietarios deberán contribuir a sufragar las cargas de urbanización en metálico, en la proporción resultante de la cuota de participación que determine el Proyecto de Reparcelación en función de la superficie de las fincas originarias que se señalarán, para cada finca resultante. En el Proyecto de de Reparcelación y en la Cuenta de Liquidación Provisional y Definitiva.

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

- No se contemplan

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

El Programa de Actuación Urbanizadora que se Informa no comporta ninguna Modificación Estructural de las N.N.S.S. de Planeamiento, por lo que el Informe que habrá de emitirse no tiene carácter vinculante.

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

Se considera completo y ajustado a la L.O.T.A.U., aunque se advierte que se desconoce si se estimó la alegación presentada durante la exposición pública del expediente. Se advierte que no figura tasación del 10% del Aprovechamiento.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica.

El P.A.U. fue remitido por el Ayuntamiento el 9 de Noviembre de 2.004, siéndole por lo tanto exigible todo aquello que resulte aplicable establecido por el Reglamento de

Planeamiento de la L.O.T.A.U. En este caso, y dada la naturaleza de la Alternativa Técnica, en cuanto al Plan Parcial del Sector que se desarrolla; por lo que dicho Documento Urbanístico habrá de ajustarse (mediante Separata o Anexo) totalmente al mencionado Reglamento de Planeamiento, resultando fundamental, entre otros, que se justifiquen el número de plazas de Aparcamiento exigibles, gráfica y numéricamente.

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.
- Deberá constar la jardinería y amueblamiento urbano.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada.

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 LOTAU)
- 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.
- 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 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.

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. y las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico en las que se encuentra delimitado y definido el Sector que se desarrolla.

No obstante con carácter previo a la Aprobación Definitiva y Adjudicación por parte del Ayuntamiento, éste deberá exigir y comprobar la subsanación de 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.

Por todo ello, cabe concluir advirtiendo que el INFORME FAVORABLE emitido habrá de entenderse CONDICIONADO a las subsanaciones indicadas anteriormente.

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

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

El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U de sesión de 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 finalidad de la Modificación Puntual, a ésta no le es exigible, en principio, ningún tipo de Documentación Sectorial Complementaria y Vinculante.

ANTECEDENTES DE HECHO CONSIDERACIONES EN C.P.U DE 14 DE OCTUBRE DE 2004:

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

Se deberá justificar además que, puesto que de la lectura del título del expediente parece desprenderse que aparentemente solo repercutirá en cuestiones de carácter formal y disposición de los inmuebles sobre la parcela, que la Modificación Puntual no conlleva incrementos de

edificabilidad de ningún tipo, fundamentalmente en lo que respecta al porcentaje de ocupación del Bajo Cubierta, dependencia de la que se tendrá que indicar expresamente el tratamiento que a efectos de consideración de su edificabilidad y uso recogen las N.N.S.S de Planeamiento; así como si dicho tratamiento se ve afectado por la Modificación.

ACUERDO C.P.U DE SESIÓN DE 14 OCTUBRE DE 2004

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN REMITIDA POR EL AYUNTAMIENTO:

El Ayuntamiento remite en fecha 14 de Diciembre de 2004 la siguiente Documentación:

- Documento Técnico que contiene la normativa urbanística comparada (actual y modificada).
- Certificación del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30 de Noviembre de 2004 en virtud del cual se subsanan los errores detectados en la redacción del apartado 9 de la citada Modificación Puntual, acreditándose la inexistencia de incrementos de edificabilidad de ningún tipo.

ANTECEDENTES DE HECHO CONSIDERADOS EN C.P.U. DE 17 DE FEBRERO DE 2.005:

El nuevo Documento Urbanístico presentado, que contrarresta el acuerdo de la C.P.U de sesión 14 de Octubre de 2004, completa y justifica las cuestiones urbanísticas indicadas de forma expresa por la C.P.U en la mencionada sesión; subsanaciones fundamentalmente en cuanto al apartado 9, relativo a "Edificabilidad", cuya nueva redacción pasa a ser la siguiente:

"Edificabilidad: la presente Modificación Puntual afecta a dos parámetros, a saber:

1.- Limite máximo de ocupación permitido en el Sector 6-A, fijado en las Normas Subsidiarias vigentes en un 25 por ciento y ahora propuesto en un 50 por ciento.

2.- Retranqueo de la edificación a linderos, que se fija en un mínimo de 4 mts., suprimiendo de las vigentes Normas la limitación de retranqueo mínimo de ½ de la altura máxima.

Por otro, no se altera la edificabilidad máxima de 0,50 m² techo m² suelo, por lo que es evidente que la edificabilidad máxima se mantiene y consecuentemente ni se aumenta ni se aminora.

Asimismo, se ha suprimido de este mismo apartado 9 la equivalencia o coeficiente de corrección o ponderación entre los usos comercial y residencial que evidentemente duplicaba la

edificabilidad cuando se sustituía en uso residencial por el comercial.

Se justifica de igual forma que no se incrementa la edificabilidad máxima del aprovechamiento bajo cubierta, dado que en la memoria es establece y así queda regulado en la Ordenanza propuesta que la ocupación del aprovechamiento bajo cubierta se limita a la superficie de edificación que no exceda a la ocupación del 25 por ciento máximo permitido en las vigentes Normas Subsidiarias.”

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación Puntual de referencia por considerar que ésta se ajusta tanto a la L.O.T.A.U como al Reglamento de Planeamiento de ésta; así como por estimar que la innovación afecta exclusivamente a cuestiones de carácter formal y de disposición de los inmuebles sobre el suelo adscrito a éstos, no existiendo por lo tanto ni incrementos de edificabilidad lucrativa de ningún tipo ni aumentos de densidad que impliquen tener en cuenta las medidas compensatorias precisas que establece la Ley y el Reglamento citados anteriormente.

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la efectividad y aplicación legal de lo que contempla la Modificación Puntual hasta que el Ayuntamiento presente tres ejemplares más del Documento Técnico, debidamente Diligenciados con la Aprobación Inicial de que fue objeto el expediente.

1.13. – VILLANUEVA DE LOS INFANTES - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la creación y definición del Sector Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable) SAU-13 (Hostelero), que remite el Ayuntamiento para su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Luis Laso Licerias. Arquitecto.

ANTECEDENTES:

El expediente de referencia está relacionado, y es consecuencia, del expediente tramitado por el Ayuntamiento en C.P.U. de 12 de Abril de 2000, cuya denominación, antecedentes, trámite y acuerdo fueron los que se transcriben literalmente a continuación:

“1.17. – VILLANUEVA DE LOS INFANTES – Modificación Puntual de N.N.S.S. de Planeamiento (Adaptación a la Ley 2/98) y Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Apto para Urbanizar SAU-13 (Hostelero), y que remite el Ayuntamiento para su Informe.

Autor Documento Urbanístico: Se desconoce nombre y Titulación Académica del Redactor del Documento. (Luis Laso Licerias. Arquitecto)

ANTECEDENTES DE HECHO CONSIDERADOS EN C.P.U DE 12 DE ABRIL DE 2000:

El Documento Urbanístico remitido para su Informe contiene:

- Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Planeamiento incorporando parte del actual Suelo rústico a Suelo Urbanizable de usos terciarios (hosteleros exclusivamente) del que el Municipio carece.
- Plan Parcial del Programa de Actuación Urbanizadora (Alternativa Técnica).
- Definición de las Obras de Urbanización a ejecutar para el desarrollo del Sector.

La Superficie Bruta del Sector creado asciende a 9.848 m².

Los usos que se pretenden implantar son el de Hotel, Restaurante, Salón de Bodas, etc.

La ubicación del Sector Urbanizable delimitado se encuentra en el extremo Sur del Núcleo Urbano, teniendo un frente de 95 mts. hacia la carretera de Almedina, ligeramente separado de las áreas urbanas consolidadas (escuelas, estación de autobuses, etc.) y colindante con los Suelos Urbanizables Residenciales previstos en las N.N.S.S.

La Reclasificación y la delimitación del nuevo Polígono responde a criterios de funcionalidad Urbanística en la ordenación y de oportunidad de desarrollo Local. Sobre el Sector delimitado ya existen una barbacoa, merendero, zona de juegos infantiles, etc., así como una vivienda para guarda y custodia de tales instalaciones.

Los parámetros urbanísticos básicos del nuevo Sector que plantea la Modificación son:

- Uso característico..... Equipamiento Privado
- Clave de la Ordenanza..... 7 – Equipamiento
- Parcela Mínima Neta..... 1.000 m²
- Superficie Máxima Edificable..... 0'20 m²/m²
- Aprovechamiento Tipo..... 0'161
- Ocupación Máxima..... 70 %
- Altura Máxima..... 2 plantas
- Retranqueos Mínimos..... Libre.

La Ordenación que se plantea del nuevo Sector resulta ser:

	Superficie (m²)	%
* ZONA VERDE	985 m ²	10 %
* VIARIO PÚBLICO	419 m ²	4'3 %
* EQUIPAMIENTO	492 m ²	5 %
TOTAL CESIONES	1.896 m ²	19'3 %
EQUIPAMIENTO LUCRATIVO	7.952 m ²	80'7 %
TOTAL SAU-13	9.848 m ²	100 %

* Zona Verde, Viario y Equipamiento de carácter público y por lo tanto a ceder.

El Aprovechamiento Lucrativo (de uso Terciario/Hostelero) Máximo Total en función de la Edificabilidad Neta establecida ascendería a 1.590 m² construidos sobre el Polígono.

El Sector Delimitado constituiría en sí un Área de Reparto Independiente a efectos del Cálculo del Aprovechamiento Tipo, y su Gestión será Indirecta (Iniciativa Privada). En este sentido, y según se refleja como un parámetro urbanístico más, el Aprovechamiento Tipo se fija en: 0'161454.

TRÁMITE:

1º Consta la intención, según acuerdo Plenario de fecha 17-Febrero-2000, de tramitar administrativamente el expediente de referencia, por el que se someterá el expediente:

- A la Información Pública correspondiente.
- Se solicitarán los Informes pertinentes de la Consejería de Urbanismo y de los Departamentos Técnicos Municipales y de Secretaría.

2º Finalmente, y concluida la Información Pública, el Ayuntamiento (Pleno) deberá resolver sobre la Aprobación Inicial que proceda.

ACUERDO C.P.U. DE SESION 12 DE ABRIL DE 2000:

Se desconoce en base a qué disposición se solicita “Informe previo” de la Modificación Puntual de Normas, ya que en principio y antes de Informar el P.A.U. (que sí lo regula la L.O.T.A.U.) procedería la Aprobación Definitiva de la Modificación que crea el Sector que luego se desarrollará mediante el P.A.U. correspondiente. No obstante y respetando el sentido de la remisión del expediente a la Comisión por parte del Ayuntamiento, la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda emitir el siguiente Informe:

1º El Ayuntamiento podrá tramitar ante esta Comisión, independientemente y de forma simultánea, tanto la Modificación Puntual de N.N.S.S. como el P.A.U. que se proponen.

2º En cuanto a la Modificación Puntual se deberá estar en cualquier caso y en lo relativo a la tramitación administrativa, a lo dispuesto en los Artículos 36 y 37 de la L.O.T.A.U., así como al Artículo 39.9 (relativo a la Reclasificación y a la necesidad de Estudio de Impacto Ambiental).

3º Se recomienda abordar en principio el expediente de la Modificación Puntual en orden a que si este prosperase y alcanzara finalmente la Aprobación Definitiva de que fuera objeto, procedería entonces continuar con la tramitación del P.A.U. según la L.O.T.A.U.

4º Se tendrá que indicar que las Cesiones de Suelo que se plantean tanto para Zona Verde como para Equipamiento son las que establece el Artº 31 para Sectores de Suelo Urbanizable de uso Industrial o Terciario.

Igualmente se tendrá que cuantificar el porcentaje de cesión al Ayuntamiento, correspondiente al 10% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, materializado en Suelo Urbanizado o Sustituido éste por el abono en valor, tasado por ésta en aplicación de las reglas legales pertinentes.”

NUEVA DOCUMENTACION REMITIDA:

El Ayuntamiento remite en fecha 25 de Noviembre de 2.004 la siguiente documentación:

- Documentación administrativa que acredita la tramitación correspondiente a la Modificación Puntual de N.N.S.S de referencia.
- Evaluación Ambiental Previa emitida en Enero de 2001 por la Delegación de Medio Ambiente de Ciudad Real, de la que se destaca entre otras por estar relacionado con la ordenación del SAU-13, la condición de que la Zona Verde se ubique junto a la carretera de Almedina (CR-632 de Vva. de los Infantes a Puebla del Príncipe), a fin de corregir el impacto paisajístico que produce el nuevo Sector.

Igualmente, se destaca por su relevancia de cara a la futura urbanización del SAU-13 la necesidad de que se justifique el diseño y dimensionado del Sistema de depuración, para lo que en la E.A.P. aportada figura de forma expresa que se deberá contar con la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Guadiana; autorización que no figura entre la Documentación remitida por el Ayuntamiento.

- Informe Favorable de la Excma. Diputación Provincial, emitido en Pleno de sesión ordinaria celebrada el día 30 de Noviembre de 2000, dada la afección de la Modificación Puntual respecto de la CR-632 de su titularidad.
- Informe Favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de sesión 5 de Abril de 2001, de la que se destaca la necesidad impuesta de regular por ordenanza los tratamientos exteriores, los cuales no deberán desvirtuar la percepción del Conjunto Histórico y su Área de Protección; Ordenanza de la que no solo se desconoce su existencia sino si ha sido o deberá ser objeto de nuevo Informe por parte de la Comisión de Patrimonio.
- Trámite de Consulta a los Municipios Colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de aquellos Ayuntamientos que han contestado al requerimiento correspondiente.
- Certificado Municipal del Pleno de sesión 1 de Junio de 2000 donde se acordó la Aprobación Inicial del expediente de Modificación, así como que dicha Aprobación era condicionada hasta tanto se completase el expediente técnico en el sentido que expresamente se indica en el mencionado Certificado.
- Documento Técnico suscrito en fecha Junio de 2000, así como Adenda al futuro P.A.U del SAU-13; documento éste último que no afectaría al expediente Modificadorio.

OBSERVACIONES AL NUEVO DOCUMENTO TÉCNICO REMITIDO:

- El expediente ha sido tramitado finalmente como Modificación Puntual de N.N.S.S., en orden a lo indicado en el punto 3º del acuerdo de la C.P.U. de 12 de Abril de 2.000, no obstante el Ayuntamiento remite para su Aprobación Definitiva un documento Técnico que engloba la Modificación Puntual asumida como Alternativa Técnica, obviando el Plan Parcial correspondiente, así como el Programa de Actuación Urbanizadora del SAU-13, con Proyecto de Urbanización incluido.

A la vista de la Documentación Técnica remitida el pasado día 25-11-2004 se trataría más de emitir el Informe Previo y Vinculante del P.A.U. del SAU-13 que de la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual en cuestión; por lo que se deberá presentar nueva Documentación Técnica que se ciña exclusivamente a la Modificación mediante la que se delimite y defina el SAU-13, a desarrollar posteriormente mediante el P.A.U. que como Alternativa Técnica tendrá el Plan Parcial del Sector delimitado.

- Tanto la Modificación Puntual como el futuro Plan Parcial del P.A.U. que desarrollará el SAU-13 deberán ajustarse técnicamente al Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., así como en lo que se vean afectados por la Ley 1/2003 de Modificación de esta última, puesto que el expediente es remitido estando en vigor y siendo plenamente aplicable el mencionado Reglamento y Ley.
- Considerando la distancia existente entre el casco urbano y el SAU-13, el Ayuntamiento deberá evaluar la posibilidad de adscribir al Sector algún Sistema General de Infraestructuras.
- Se deberá Certificar expresamente por el Ayuntamiento, y así deberá recoger el Documento Técnico de la Modificación Puntual, y dado el tiempo transcurrido, que ésta no regulariza actuaciones urbanizadoras irregulares, ni anteriores ni posteriores a la tramitación del expediente.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia por considerar que ésta deberá ajustarse técnicamente como nuevo Documento independiente según se indica en el apartado relativo a Observaciones al nuevo Documento Técnico remitido. Igualmente se acuerda facultar al Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo para que, hechas las subsanaciones correspondientes se Apruebe Definitivamente la Modificación Puntual Suspendida.

Con el acuerdo de la C.P.U. se le devolverán al Ayuntamiento tres de los cuatro ejemplares del último Documento Técnico enviado por éste para su Aprobación Definitiva.

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. – EL ROBLEDO - Expediente 33/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico

para la instalación de 3 CASAS RURALES, promovido por D^a TOMASA-FELIPA ORMEÑO VILLAJOS, 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 118, parcela 1851.
- **Suelo:** Rústico.
- **Superficie de la parcela:** 24.213 m²
- **Superficie a construir:** 286,17 m² (95,39 m² const. cada casa)
- **Figura de planeamiento municipal:** Sin planeamiento.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Básico. J. Javier Ramírez de Arellano Rayo. Arquitecto.
- **Uso y descripción:** Las Casas Rurales de Madera tienen una Superficie Construida de 95,39 m² cada una, distribuidas en dos plantas (Baja y Bajo-Cubierta). Consta cada una de Zona de Estar, Cocina integrada, 2 Dormitorios en Planta Baja y un tercero ocupando todo el bajo-cubierta, 1 Baño y un Porche Exterior.

ANTECEDENTES:

1. Existe informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 16 de Junio de 2.004, donde consta:

- 1º Según Ley 2/1998 de 4 de Junio O.T.A.U. la actuación se plantea en terreno rústico de Especial Protección.
- 2º Cuenta con una parcela de superficie total de 24.213 m², y según proyecto ocuparía la zona construida una superficie de 175,00 m² en la parcela, para desempeñar la actividad de "Viviendas vacacionales". Cumpliendo con los requisitos de la LOTAU.
- 3º Deberá presentar autorización de Confederación Hidrográfica del Guadiana, por su cercanía al río Bullaque.
- 4º Se incumple el Real Decreto 1627/1997 de 2 de Octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de la construcción.
- 5º Tramitar la documentación a la Comisión Provincial de Urbanismo para su calificación.

2. Existe informe del Aparejador Municipal de fecha 13 de Enero de 2.005, donde consta:

"En cuanto al cumplimiento con el art. 55 de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y modificación de la misma, Ley 1/2003, de 3 casas rurales, promovidas por D^a. Tomasa Felipa Ormeño Villajos, en la parcela 1851 del polígono 118 del TM de El Robledo (Ciudad Real).

- Las 3 casas rurales, cumplen con las siguientes características:
 - a) Son adecuados al uso y la explotación a los que se vinculan y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

- b) La edificación no limitan el campo visual, ni rompen el paisaje, ni lo desfiguran.
- c) No podrá realizarse ningún tipo de construcción en terrenos de riesgo natural.
- d) La construcción no supone edificios de tipología urbana, ni tienen medianiles vistos.
- e) No llevan carteles, ni anuncios, ni vallas.
- f) Las construcciones según refleja el proyecto quedan armonizadas en el entorno inmediato, ejecutadas con la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se van a implantar.
- g) Según figura en proyecto, todos los paramentos exteriores y cubierta, quedaran totalmente terminados, con materiales que provoquen menor impacto, así como los colores utilizados (madera tratada en paramentos y cubierta de teja cerámica, en color natural).
- h) Las viviendas tiene el carácter de aisladas.
- i) Las edificaciones irán retranqueadas, como mínimo a cinco metros a linderos y quince metros al eje del camino o vías de acceso.
- j) La edificación no tiene más de dos plantas, ni supera los 8,50 m, medidos desde cualquier punto del terreno natural original.

Todo lo que antecede es lo que informo según mi leal y saber entender y sometido a opinión mejor fundada, no obstante el Ayuntamiento con superior criterio estimará lo que crea oportuno.”

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

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Exigir el correspondiente Proyecto de Ejecución.
2. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
3. Obtener informe favorable de la Delegación de Industria y Tecnología sobre el cumplimiento del Decreto 43/1994 de Ordenación de Casas Rurales, una vez realizada la modificación a que hace referencia en su informe de fecha 9 de Septiembre de 2.004.

Igualmente, el promotor deberá acreditar que el uso que plantea el expediente contribuye a un mayor y mejor uso y disfrute del Suelo Protegido, según determina parcialmente el

Artículo 61 de la L.O.T.A.U.

4. 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).
5. 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).
6. 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.

2.2. – ALMAGRO - Expediente 41/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de CAMPING DE 1ª categoría, promovido por Dª VICENTA MOLINA FERNÁNDEZ, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 32, parcela 16.
- **Suelo:** No urbanizable, según N.N.S.S.
- **Superficie de la parcela:** 5,07 Ha.
- **Superficie ocupada:** 1001,04 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Anteproyecto. Manuel Jesús Castelló Vinagre. Ingeniero de Obras Públicas.
- **Uso y Descripción:** El camping consta de las siguientes edificaciones:

- Bar (Edificio.nº 1).....	50,26 m ²
- Restaurante, almacén, autoservicio.(Edificio nº 2).....	343,77 m ²
- Servicios Generales (Edificio nº 3).....	216,12 m ²
- Vestuarios (Edificio nº 4).....	82,35 m ²
- Bungalows 8 ud de 30 m ² y 2 de 25 m ²	290,00 m ²
- Recepción.....	30,00 m ²
TOTAL.....	1.012,50 m ²

ANTECEDENTES:

1. El promotor solicitó Licencia de Obras con fecha 29 de Abril de 2.004.
2. Existe informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 11 de Junio de 2.004, donde consta:

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

2º.- En virtud de lo dispuesto en el art. 63.B.b) de la L.O.T.A.U., debe interesarse la concesión de la calificación urbanística a la Comisión Provincial de Urbanismo.

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

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

4º.- El anteproyecto presentado cumple los condicionantes impuestos por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y determinaciones previstas en la Ley 2/1998 de 4 de Junio y la Ley 1/2003 de 17 de Enero.

3. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 2 de Septiembre de 2004 para la obtención de la Calificación Urbanística.
4. Transcurrido el periodo de información pública no han existido alegaciones según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 13 de Agosto de 2.004.

ACUERDO C.P.U.:

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

1. Exigir el correspondiente Proyecto de Ejecución.
2. Obtener el informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento de la actividad.
3. Autorización del proyecto por la Dirección General de Turismo de la Consejería de Industria y Tecnología (Decreto 247/1991, de 18 de Diciembre, sobre Ordenación y Clasificación de Campamentos de Turismo).
4. Autorización por la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura.

5. 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).
6. 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).
7. 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. – HERENCIA - Expediente 49/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de BODEGA, promovido por BODEGA BERMO 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 64, parcela 282.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 2.879.160 m²
- **Superficie a rehabilitar:** 696,40 m² nave bodega y 214,91 m² dependencias anexas. Existen otras edificaciones destinadas a vivienda y cuadras y corrales para ganado con una superficie de 1.140,75 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Vicente Sánchez-Migallón Sánchez-Gil. Ingeniero Técnico Agrícola.

ANTECEDENTES:

1. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 23 de Julio de 2.004.
2. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 4 de Octubre de 2.004 donde consta que el proyecto cumple con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y con la Ley 1/2003 de Modificación de la Ley 2/98 de O.T.A.U. y con las Instrucciones Técnicas de Planeamiento. Así mismo consta que ha sido tramitado a la Comisión Provincial de Saneamiento para su informe.
3. La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 1 de Diciembre de 2.004, acuerda:
 - 1º Remitir el proyecto presentado y su anexo a la Comisión Provincial de Urbanismo para su estudio y otorgamiento, en cu caso, de la calificación urbanística.

- 2º Suspender el procedimiento para el otorgamiento de la preceptiva licencia de obras, en tanto se tramita el expediente de calificación urbanística en la Comisión Provincial de Urbanismo y hasta la resolución del mismo.
4. Transcurrido el período de información pública no han existido alegaciones, según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 23 de Noviembre de 2.004.

ACUERDO C.P.U.:

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

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

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

2.4. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Expediente 48/2004 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE AGRÍCOLA Y CASETA PARA BOMBA, promovido por D. JOSÉ-LUIS MARTÍN-SERRANO SÁNCHEZ, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003, de 17 de Enero.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 19, parcela 1 (a, b, c)
- **Suelo:** No urbanizable de especial protección. Zona de Ordenación 9.6. Interfluvio.
- **Superficie de la parcela:** 27.211 m²
- **Superficie a construir:** 102 m² para nave y 25 m² para caseta de bomba.
- **Figura de planeamiento municipal:** P.G.O.U.

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

ANTECEDENTES:

1. El promotor solicitó licencia de obras con fecha 18 de Agosto de 2.004.
2. El expediente fue informado favorablemente por el Técnico Municipal con fecha 20 de Octubre de 2.004.
3. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Consejería de Obras Públicas para la obtención de la Calificación Urbanística con fecha 29 de Noviembre de 2.004.
4. Transcurrido el periodo de información publica no han existido alegaciones, según consta en el certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 22 de Noviembre de 2.004.
5. En C.P.U. de fecha 24 de Marzo de 2004 se otorgó Calificación Urbanística para la construcción de una nave agrícola de 66 m² y 25 m² para caseta de bomba y lo que se pretende es una modificación del proyecto aumentando la superficie construida a 127 m² (102 de nave y 25 de caseta para bomba).
6. El promotor, con fecha 21 de Octubre de 2.004, manifiesta que no se va a realizar la obra del expediente 737/03 (A la que se le otorgó Calificación Urbanística), al haber decidido presentar un nuevo proyecto de construcción de nave, aumentando la superficie a construir de 91 m² a 127 m².

ACUERDO C.P.U.:

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

1. El promotor deberá acreditar que el uso que plantea el expediente contribuye a un mayor y mejor uso y disfrute del Suelo Protegido, según determina parcialmente el Artículo 61 de la L.O.T.A.U.
2. Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación, para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno (Artº. 64.2.2º) Ley 2/98 O.T.A.U. y modificación Ley 1/2003), que no podrá ser inferior a la superficie ocupada por la edificación.

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

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

3 - 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,