

En Ciudad Real, siendo las 10 horas del día veintisiete de Abril 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 Selas Céspedes, Delegado Provincial de Vivienda y Urbanismo.

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

D. José Luis Ruiz Rodríguez, en representación de la Delegación de Cultura.

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

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

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

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

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

D. Javier Ramírez de Arellano Rayo, en representación del Colegio de Arquitectos de Ciudad Real.

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

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

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

EXCUSAN.- Gabinete Jurídico.
D. Vicente Gallego.
D. Francisco Chico.
D. José-Diego Caballero Klink.

ORDEN DEL DÍA:

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

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

1 - PLANEAMIENTO:

1.1. – ALCAZAR DE SAN JUAN - Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana relativa al cambio de Calificación parcial de Suelo de Equipamiento Múltiple (Zona de Ordenación: 3.4) a Casco Residencial (Zona de Ordenación: 1.2) de una parcela ubicada en la Pedanía de “Cinco Casas”.

Autor Documento Urbanístico: Samuel Palomares Pérez. Arquitecto Municipal.

El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U de sesión 14 de Octubre de 2004, y en C.P.U de 16 de Diciembre de 2004.

TRÁMITE:

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

ANTECEDENTES DE HECHO:

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

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

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TÉCNICO:

Entre otras, se indican a continuación las más significativas:

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

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

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

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA:

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

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

Residencial: 26.934 m²

- Superficie aproximada de Suelo Residencial Recalificado a Equipamiento Múltiple 698 m²:

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

ACUERDO C.P.U. DE 16 DE DICIEMBRE DE 2004:

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

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

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

NUEVA DOCUMENTACION TÉCNICA PRESENTADA:

El Ayuntamiento remite en fecha 14 de Febrero de 2005 nueva Documentación Técnica (4 ejemplares) en los que se comprueba que:

1º La superficie de suelo Recalificada asciende a 2.369 m².

2º El aumento de Densidad Edificatoria Residencial es nula, ya que se pretende Recalificar la misma superficie de Equipamiento Múltiple a Residencial, como al contrario.

3º Las Ordenanzas tanto del Uso Dotacional (Equipamiento Múltiple) como Residencial (Casco Residencial 2) continúan siendo las mismas para los 2.369 m² Recalificados.

4º Se han corregido y aclarado las tramas gráficas empleadas en el Documento Técnico de la Modificación Puntual, pudiéndose comprobar que efectivamente las superficies objeto de Recalificación gráfica y numéricamente asciende a los 2.369 m² de suelo inicialmente contemplados.

ACUERDO C.P.U.

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia por considerar que:

1º El Suelo Recalificado no solo es equivalente en superficie sino en calificación, lo que supone que no aumente ni la Intensidad ni la Densidad Edificatoria; por lo que al no existir incremento de aprovechamiento lucrativo no resulta aplicable lo establecido en el Artículo 39 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. respecto de dicho particular.

2º No le son exigibles y se justifica respectivamente tanto los Condicionantes para la Innovación, como la Documentación que de ésta deben contener los Instrumentos de Ordenación Urbanística; en aplicación, en cada uno de los casos, de los Artículos 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

3º El expediente ha seguido la tramitación administrativa que establece el Artículo 37 de la L.O.T.A.U., puesto que éste fue tramitado anteriormente a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento y del Texto Refundido, en ambos casos, de la L.O.T.A.U.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 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.

1.2. – 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.

El Expediente de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U de sesión 17 de Febrero de 2005.

ANTECEDENTES CONSIDERADOS EN C.P.U DE SESION 17 DE FEBRERO DE 2005:

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 el 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 $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$ ”

2º El Ayuntamiento intentó reubicar un Espacio Libre Público de 436 m^2 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 $6.604,00\text{ m}^2$ de superficie bruta, mediante la creación de unos viarios que ascienden en su totalidad a $2.439,33\text{ m}^2$ y del Espacio Libre Público existente de 436 m^2 . 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 $5.500,78\text{ m}^2$, sobre el que se podrán edificar un total de 6.604 m^2 , lo que representa las siguientes Edificabilidades:

- Edificabilidad Neta.....	$1,2\text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Edificabilidad Bruta.....	$1\text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

La Ordenanza a aplicar al Estudio de Detalle es la correspondiente a SU-9ª, 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 m^2
- Ocupación Máxima:
 - Hasta 200 m^2 : 100 %
 - Más de 200 m^2 : 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. DE SESION 17 DE FEBRERO DE 2005:

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.

NUEVA DOCUMENTACION TÉCNICA REMITIDA:

El Ayuntamiento remite en fecha 20 de Abril un Anexo donde se recogen, subsanadas y corregidas, todas las observaciones que del mencionado Estudio de Detalle se indicaron en C.P.U de sesión 17 de Febrero de 2005, y en especial respecto del punto 6; “ Régimen de División Horizontal Tumbada” que resulta precisamente viable al “No establecerse en las N.N.S.S ningún Fondo Máximo Edificable”, asumiéndose que las Viviendas y la Urbanización a ejecutar estarán reguladas en un futuro, bajo el mencionado Régimen de Propiedad, Régimen que en definitiva implicará la existencia de una futura “Comunidad de Propietarios de la Urbanización”.

ACUERDO C.P.U.:

A la vista del Anexo del Estudio de Detalle remitido, fundamentalmente respecto de la viabilidad de poder ejecutar las Viviendas bajo el “Régimen de División Horizontal Tumbada”; la Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia por considerar que éste se ajusta a las determinaciones y objetivos que establece el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; así como por estimar que al ejecutarse las Viviendas y la Urbanización de éstas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal implicará que el Régimen Urbanístico aplicable al Estudio de Detalle sea el de Suelo Urbano Consolidado.

Cuando el Ayuntamiento Apruebe Definitivamente el Estudio de Detalle de referencia, deberá remitir un ejemplar del mismo, convenientemente Diligenciado al objeto de que sea Inventariado y Depositado en el Archivo de Planeamiento Urbanístico Provincial que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo.

1.3. – ARGAMASILLA DE ALBA - Estudio de Detalle para la promoción de 25 Viviendas con garajes y trasteros de Protección Oficial en un solar ubicado en la calle Campo de Criptana c/v a la calle Duque de Alba, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo.

Autor Documento Urbanístico: Inmaculada Rico Fernández. Arquitecta.

INFORME:

El Estudio Detalle plantea ordenar un solar en esquina de 2.895,94 m² mediante la apertura de un viario privada y quebrado de 7 m de ancho del que se desconoce la superficie que absorberá de la superficie bruta del Solar a Estudiar.

La Ordenanza a aplicar es la establecida en Normas para la Zona: Suelo Urbano,

Residencial/Centro Urbano, y la Edificabilidad Bruta que se distribuirá entre las 25 parcelas que se obtienen ascenderá a 2.853,15 m², ligeramente inferior por lo tanto a la Edificabilidad Máxima Residencial que establece y limita la L.O.T.A.U.

Respecto de los Parámetros Urbanísticos aplicables se indica como más significativo el relativo a la Ocupación Máxima Permitida, estando ésta regulada en función de la superficie parcial de la parcela; cuyo cumplimiento no queda suficientemente aclarado ni justificado en el Informe Técnico Municipal que se aporta ni en el Documento Técnico del Estudio de Detalle.

OBSERVACIONES AL DOCUMENTO TECNICO:

Al Estudio de Detalle le es aplicable el Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; Reglamento al que no se hace mención ni en el Informe Técnico Municipal ni en el propio Documento Técnico; por lo que a continuación se indican las cuestiones urbanísticas más significativas, entre otras, que le afectan al Estudio de Detalle tramitado y remitido para Informe Previo por el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

- No se justifica que la formulación del Estudio de Detalle esté prevista, con regulación expresa, en las N.N.S.S. de Planeamiento Urbanístico, al menos textualmente, puesto que no se trata de un Plan de Ordenación Municipal; tal y como determina el Artículo 72 y 73 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- El Estudio de Detalle se remite incompleto en cuanto a la Documentación que debe contener en aplicación del Artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.
- Se debería haber aclarado y justificado que la Edificabilidad Residencial que se puede materializar sin la formulación del Estudio de Detalle es equivalente a la que recoge éste, ya que en aplicación de la Ocupación que establecen las N.N.S.S. para parcelas mayores de 600 m² la Edificabilidad sin formular Estudio de Detalle, sería aparentemente menor.
- Las actuaciones, a nivel de Urbanización del Viario que se plantean, sobre el solar objeto de Estudio de Detalle demuestran en aplicación de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U. (Actualmente Texto Refundido de la L.O.T.A.U) que el Régimen Urbanístico del Suelo incluido en el ámbito de actuación sea el correspondiente al “Suelo Urbano No Consolidado” determinado en la L.O.T.A.U. a través de su Modificación, debido fundamentalmente al hecho de que se tienen que ejecutar nuevos viarios que den lugar a las Parcelaciones que recoge el Documento Técnico.
- No existe alusión ni justificación alguna relativa a la posibilidad de ejecutar las 25 Viviendas, Garajes y Trasteros en Régimen de División Horizontal; Régimen que necesariamente no deberá estar prohibido por el Planeamiento Urbanístico Municipal, así como aceptado por el Ayuntamiento a la vista de su viabilidad; relacionada esta última fundamentalmente, y entre otros, con el parámetro urbanístico relativo al Fondo Máximo Edificable.

ACUERDO C.P.U.

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia, en base a las Observaciones que de dicho Documento Técnico se realizan, fundamentalmente en cuanto al Régimen del Suelo aplicable al Suelo objeto de Ordenación, consideraciones que irían más allá de correcciones o subsanaciones del Estudio de Detalle tramitado, por lo que se sugiere la Delimitación de una Unidad de Actuación Urbanizadora así como la Redacción y Tramitación administrativa del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, del que se estima que deberá desarrollarse mediante Plan Especial de Reforma Interior, al que le será exigible al día de hoy lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda, punto 2 relativa al Régimen Urbanístico del Suelo Urbano que determina el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. (Artículos 45 y 69 por aplicación directa de la Disposición Transitoria citada)

1.4. – ARGAMASILLA DE ALBA - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, relativa a la “Supresión de Viario en Callejón de c/ Ruidera”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.
- **Población:** 6.832 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** Aprobadas por Silencio Administrativo el 28 de Febrero de 1.986.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Argamasilla de Alba.

2.- OBJETO

Suprimir un viario previsto en las N.N.S.S. El viario a eliminar está localizado en la Manzana delimitada por las calles: Ancha, Ruidera, Canal del Guadiana y Ángel Pereira. El viario a suprimir tiene prevista una anchura de 9 m y conectaría a la calle Ruidera con el Canal del Guadiana, manteniendo como Ordenación para la Zona afectada la correspondiente al estado actual, es decir la de un Callejón en fondo de saco, con una anchura de unos 3 a 4 m y una longitud aproximada de 72 m.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 de la L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 199, de 25 de Octubre de 2.004.

- Publicación Diario “Lanza”, de 19 de Octubre de 2.004.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

Considerando la naturaleza y finalidad de la Modificación Puntual, se estima que no se requieren Informes Sectoriales Vinculantes. No obstante, dada la escasa anchura del viario propuesto, que en nuestro caso coincide con el existente, se deberá recabar Informe de Emergencias relativo a la accesibilidad y maniobrabilidad de un camión de bomberos frente a posibles incendios, en base a lo que establece el Apéndice 2 de la NBE-CPI/96.

Al margen de las consideraciones y estimaciones anteriores, el Ayuntamiento acredita entre otras la siguiente Concertación Interadministrativa:

- Petición de Informes a los Ayuntamientos Colindantes.
- Delegación de Economía y Hacienda.
- Notificación a los vecinos afectados.
- Informe del Ministerio de Fomento.

Se destaca la inexistencia de objeciones e impedimentos por parte de los Ayuntamientos y Organismos Administrativos Consultados.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 21 de Enero de 2.005.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Adecuar el Planeamiento Urbanístico a la realidad existente.
- Proyecto de un Viario Público que discurriría a lo largo de terrenos de propiedad privada que cuentan con edificaciones consolidadas no estando previsto ningún mecanismo de reparto de beneficios y cargas (Justificación Discutible)
- Planeamiento Vigente inadecuado, frente a la asunción de una realidad física existente más adecuada (Justificación Discutible)

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Calificación del Suelo afectado por la Modificación Puntual es Residencial (Centro Urbano), manteniéndose con la Innovación la misma Calificación, de la que se destaca como más significativo el parámetro urbanístico relativo a la Profundidad Máxima Edificable, siendo ésta total en planta baja, limitándose a un Fondo Máximo Edificable de 30 m para el resto de plantas superiores. La altura máxima permitida en la Manzana afectada por la Modificación es de 3 plantas (Planta Baja + 2)

Mediante el Estudio Comparativo de Edificabilidades Máximas que se incluye en el Documento Técnico se comprueba que:

Estado Actual

- Edificabilidad en Planta Baja (100% de Ocupación).....	20.365 m ² c
- Edificabilidad en plantas 1ª y 2ª (Fondo Máximo Edificable de 30 m.....	39.562 m ² c
- Edificabilidad Total.....	59.927 m ² c

Estado Modificado

- Edificabilidad en Planta Baja (100% de Ocupación).....	21.335 m ² c
- Edificabilidad en plantas 1ª y 2ª (Fondo Máximo Edificable de 30 m.....	36.736 m ² c
- Edificabilidad Total.....	58.071 m ² c

Diferencias de Edificabilidades

- Edificabilidad Estado Actual.....	59.927 m ² c
- Edificabilidad Estado Modificado.....	58.071 m ² c
- Diferencia de Edificabilidad.....	1.856 m ² c

6.- CONSIDERACIONES

El expediente se ajusta y cumple lo que establece el Artículo 39 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y los Artículos 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento de esta Ley, básica y fundamentalmente en cuanto a la inexistencia de aumento de Aprovechamiento Lucrativo Privado del Suelo afectado por la Modificación Puntual, tal y como demuestra el Estudio Comparativo de Edificabilidades Máximas antes y después de suprimir el viario.

OBSERVACIONES:

Aunque lo deseable sería que no se suprimiera el viario que el Ayuntamiento pretende eliminar, puesto que por la forma de la manzana donde se ubica y por el entorno urbanístico circundante de ésta, mantener el viario previsto garantizaría la fluidez y el tráfico vehicular futuro, siendo discutibles por lo tanto las justificaciones que argumenta el Ayuntamiento al objeto de asumir la realidad física existente por no existir mecanismos de reparto de beneficios y cargas que faciliten materializar el viario contemplado en las N.N.S.S.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, en base tanto a las Consideraciones que se exponen de ésta como por estimar que el trámite administrativo seguido por el expediente se ajusta a la L.O.T.A.U.; sin perjuicio todo ello de las Observaciones que se indican, debiendo recabarse además el Informe Sectorial de Emergencias relativo a la accesibilidad y maniobrabilidad

frente a posibles incendios, en base a lo que establece el Apéndice 2 de la NBE-CPI/96, debiéndonos dar traslado del Informe que al respecto emita Emergencias de Ciudad Real.

No obstante, se **SUSPENDERÁ** la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la efectividad y aplicación legal del contenido de la Modificación, hasta que el Ayuntamiento presente tres ejemplares más, debidamente Diligenciados del Documento Técnico de ésta; así como el Informe Sectorial mencionado en el párrafo anterior.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 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. – CARRION DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de los Sectores Urbanizables Residenciales SR-2 y SR-3; que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Juan Basiano Salcedo Calvo. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 2.660 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Objeto:** Desarrollo Urbanístico de los Sectores SR-2 y SR-3 conjuntamente, al objeto de concentrar las Cesiones de Suelo de ambos Sectores, con vistas todo ello a actuaciones futuras.
- **Superficie:** 103.677,15 m² entre ambos Sectores, según reciente medición.
- **Situación:** Margen Izquierda de la Carretera Nacional N-430.
- **Sistema:** Indirecta (Agente Urbanizador: Aglomerados Carrión, S.A.)

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 225, de 30-11-2004.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 10-11-2004.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 29 de Diciembre de 2.004.
- **Acto de Apertura de plicas:** 5 de Enero de 2.005.
- **Resultado del Acto:** Propuesta única, presentada por “Aglomerados Carrión, S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Certificaciones y Oficios relativos a los actos administrativos llevados a cabo por el Ayuntamiento en aplicación de la L.O.T.A.U.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La Alternativa Técnica que se presenta agrupa en un único Sector el desarrollo del SR-2 y SR-3 delimitados de forma expresa en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carrión de Calatrava, si bien las Cesiones de Suelo que se proponen ahora son las que establece la L.O.T.A.U.

Normativa Urbanística.

	POM. (o N.N.S.S.)	PAU
Superficie Total	SR-2: 36.695,10 m ² SR-3: 66.134,00 m ² Sup. Total: 102.829,10 m ²	103.677,15 m ² según levantamiento topográfico reciente
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	No se exigen	No se contemplan
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,40 m ² c/m ² s	41.470,86 m ² c
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	No se contempla	No se contempla
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	No se contempla	No se contempla
Aprovechamiento Tipo	0,40 m ² t/m ² s	0,40 m ² t/m ² s
Superficie Neta	La resultante de la ordenación	La resultante de la ordenación
Ordenanza		
Parcela mínima	120 m ²	120 m ²
Frente mínimo	No se establece	No se establece
Retranqueos	3 m fondo parcela	3 m fondo parcela
Número de Plantas	2 plantas	2 plantas
Altura	7,50 m	7,50 m
Ocupación	75%	75%
Edificabilidad neta	1,5 m ² /m ²	0,74 m ² /m ² y 1,5 m ² /m ² en el Suelo de Cesión Municipal
Numero de Viviendas / Densidad	30 Viv/Ha	30 Viv/Ha, 311 Viv.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	103.677,15 m ²
Edificabilidad lucrativa total	10.000 m ² /Ha	0,40 m ² t/m ² s (41.470,86 m ²)
Dotacional	20 m ² s/100 m ² edificables	8.295,25 m ² s
Zonas Verdes	10% S.T.O.	10.369,63 m ²

Aparcamiento	1 plaza/100 m ² c	4.165,49 m ²
Superficie neta	-	50.237,02 m ²
Aprovechamiento	10% Aprov. Total	4.147,02 m ² c
Suelo 10% Aprovechamiento	-	2.772,50 m ² s
Instalaciones propias	-	-
Red viaria (Excluida Zona Aparcamiento)	-	27.837,20 m ²

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Viales:** Existen 4 tipos de calles, la calle A y D con una anchura total de 11,20 m y 12 m de anchura total, respectivamente, están formadas por aceras de 1,50 m y aparcamientos (de 2,20 m) a un lado de la calzada. La calle B tiene 13,40 m de anchura total, están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura y aparcamientos (de 2,20 m) a ambos lados de la calzada. La calle C tiene una anchura total de 10 m, con aceras de 1,50 m a ambos lados de la calzada, sin aparcamiento.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado 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 alta tensión y centros de transformación,
 - Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería esta reflejada en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto.

El Anteproyecto consta de memoria, presupuesto y planos.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- **PROPUESTA DE CONVENIO:**

No existe como tal, una propuesta de convenio urbanístico a suscribir ante el adjudicatario, la administración actuante y propietarios afectados que voluntariamente quiera su parte en él, donde se recojan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regulará la ejecución. No obstante dentro del P.A.U se recoge en el anexo IV (Propuesta de convenio urbanístico) las formas de retribuir al urbanizador.

- PROPUESTA JURIDICO ECONOMICA:

El P.A.U. de la Unidad de ejecución de se realiza mediante Gestión Indirecta.

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.-

- El Urbanizador no dispone de terrenos en propiedad en los sectores objeto del P.A.U y no ha llegado a ningún acuerdo concreto con los propietarios de los terrenos del mismo.
- Propone y se compromete a cobrar los costes de urbanización de cualquiera de las siguientes formas:

OPCION A:

Tarifando, tal y como se especifica en el ANEXO I, el costo de urbanización a 20 € el metro cuadrado de suelo bruto, los propietarios que optasen por esta opción abonarían la cantidad correspondiente en función de la superficie de sus propiedades que se vean afectadas por este P.A.U.

La Forma de pago sería la siguiente:

Un 50% al inicio de las obras y un 50% al finalizarlas.

OPCION B:

Cobrando en terreno urbanizado los costos de urbanización. Percibiría el 50% del suelo neto urbanizado que les correspondiese a los propietarios que se acogiesen a esta fórmula. El terreno que percibiría el agente urbanizador sería, si fuese posible por la reparcelación necesaria, unido en una única parcela.

- Gastos de urbanización:

• Gastos de Urbanización especificados en los apartados a, b, c y d del art. 115 LOTAU.....	2.073.543,00 €
• Gastos de los apartados e, f ,g y h del art. 115 que se estiman en un 10 % obras de Urbanización.....	<u>207.354, 30 €</u>
TOTAL.....	2.280.897,30 €

- Proporción de solares o cuotas de retribución.

Estos datos ya están reflejados en el apartado primero.

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

- No se han adquirido compromisos en este sentido

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

El P.A.U. de referencia no comporta Modificación Estructural de ningún tipo, por lo que el Informe que solicita el Ayuntamiento no tiene carácter Vinculante.

Los Sectores que se desarrollan presentan la mayor parte de sus perímetros hacia la carretera N-420 a su paso por la localidad de Carrión de Calatrava, no figurando entre la Documentación Administrativa remitida por el Ayuntamiento el Informe Previo y vinculante de la Unidad de Carreteras en Ciudad Real del Ministerio de Fomento.

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

A la vista del contenido del único Certificado Municipal, de Ayuntamiento Pleno de sesión 2 de Noviembre de 2.004, se considera completo y ajustado a la L.O.T.A.U., salvo en el hecho de no presentar el preceptivo Informe Previo y Vinculante de la Unidad de Carreteras en Ciudad Real del Ministerio de Fomento; Informe Preceptivo que no deberá ceñirse exclusivamente al cumplimiento de la legislación de carreteras, sino a la comprobación de que los Sectores que se desarrollan no tienen incluidos posibles suelos procedentes de expropiaciones llevadas a cabo en su momento por el Ministerio correspondiente entonces; de Fomento al día de hoy.

Se advierte que si finalmente se optase por Monetizar el 10% del Aprovechamiento, la Valoración tendrá que ser realizada por el Ayuntamiento en todo caso.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera ajustada a la L.O.T.A.U.; no obstante como el trámite administrativo del P.A.U. es posterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento, puesto que éste es vigente desde el día 18 de Octubre de 2.004, se estima que el Plan Parcial del Sector que se desarrolla tendrá que ajustarse totalmente al mencionado Reglamento de Planeamiento, sugiriendo que este se realice mediante el correspondiente Anexo o Separata al Plan Parcial. El mencionado ajuste será tanto a nivel de Reservas de Suelo, superficial y formalmente, como a nivel Documental.

En ningún momento computarán como Plazas de Aparcamiento en Viales los accesos a las parcelas.

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.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con 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.
- En el proyecto de urbanización deberán constar las acometidas de los servicios urbanísticos a las parcelas, así mismo deberán existir boca de riego en todas las zonas verdes.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada (propuesta de convenio y jurídico-económica).

- Deberá existir una propuesta de convenio urbanístico a suscribir ante el adjudicatario, la administración actuante y propietarios afectados que voluntariamente quiera su parte en él, donde se recojan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regulará la ejecución según se establece el artículo 110 del texto refundido de la LOTAU.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda NO EMITIR INFORME respecto del P.A.U. de referencia por considerar que, éste está incompleto, debiendo aportarse el Convenio Urbanístico y Propuesta Jurídico Económica que establece el Artículo 110 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U

No obstante, se le anticipa al Ayuntamiento que 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, así como Informadas por los Servicios Técnicos Municipales.
- Exigir necesariamente la presentación del Informe Sectorial y Vinculante de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real respecto de la afección del P.A.U. hacia la carretera N-420, Variante de Población-; Informe que no solo deberá ceñirse a la

Legislación correspondiente sino a la posible inclusión en el ámbito espacial de los Sectores que se desarrollan de terrenos procedentes de expropiaciones llevadas a cabo con anterioridad por el Ministerio titular de la carretera afectada.

Si el Informe de la Unidad de Carreteras que se recabe supusiera Modificaciones o Cambios estructurales en el P.A.U. de referencia, el Ayuntamiento deberá requerir que éste se ajuste a las determinaciones que establezca la Unidad de Carreteras.

1.6. – CARRION DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución UE-2, y que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Juan Basiano Salcedo Calvo. Arquitecto.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 2.660 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Objeto:** Urbanizar el ámbito de actuación de la Unidad de Ejecución UE-2.
- **Superficie:** 61.105,34 m²
- **Situación:** Entre la Variante de población de la N-430 y la Avenida de América.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Aglomerados Carrión, 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 142, de 6 de Agosto de 2.004.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 7 de Agosto de 2.004.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni reclamaciones.
- **Fecha de Certificación:** 30 de Agosto de 2.004.
- **Acto de Apertura de plicas:** 13 de Septiembre de 2.004.
- **Resultado del Acto:** Propuesta única, presentada por “Aglomerados Carrión, S.L.”

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el Diario Lanza.
- Escrito del Ayuntamiento donde entre otras se indican las pautas más significativas de la tramitación administrativa del P.A.U. No obstante se advierte que no existe ninguna Certificación Municipal relacionada con la mencionada tramitación

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La Unidad de Ejecución UE-2 se desarrolla mediante Plan Especial de Reforma Interior.

Inicialmente, en las N.N.S.S. la UE-2 tenía una superficie de 75.287,08 m²; no obstante el P.E.R.I excluye:

- Un área a urbanizar que seguirá siendo propiedad del Ministerio de Fomento.
- Otra área correspondiente a la “Cañada Real de la Plata” que discurre parcialmente por un lateral de la Unidad de Ejecución; esta área se clasifica como suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección en aplicación de la Ley de Vías Pecuarias de la J.C.C.M.
- Una Zona ya urbanizada coincidente y superpuesta con la Avenida de América, vial que discurre por otro lateral de la Unidad.

Por todo ello, el ámbito del P.E.R.I. pasa de 75.287,08 m² a 61.105,34 m²

Normativa Urbanística.

	POM. (o N.N.S.S.)	PAU
Superficie Total	75.287,08 m ²	61.105,34 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	No se existen	No se existen
Uso Principal	Residencial	Residencial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)		36.633,20 m ²
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	No se contempla	No se contempla
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	No se contempla	No se contempla
Aprovechamiento Tipo	0,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
Superficie Neta		La Resultante de la Ordenación
Ordenanza	Residencial	Residencia compatible con industria
Parcela mínima	120 m ²	120 m ²
Frente mínimo	No se establece	No se establece
Retranqueos	3 m al fondo de parcela	3 m al fondo parcela
Número de Plantas	2 plantas	2 plantas
Altura	7,50 m	7,50 m
Ocupación	75%	75%
Edificabilidad neta	1,5 m ² /m ²	1,5 m ² /m ² para el Ayuntamiento y 1,08 para el Promotor
Numero de Viviendas	30 Viv/Ha	30 Viv/Ha,
Densidad	183 viviendas	183 viviendas

Aunque el uso principal de la Unidad de Ejecución es Residencial, el P.E.R.I. recoge la compatibilidad del Uso inicial de la Unidad con el uso Industrial, puesto que actualmente existen en los terrenos que se desarrollan usos de éste tipo en funcionamiento.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	61.105,34 m ²
Edificabilidad lucrativa total	10.000 m ² /Ha	36.633,20 m ² c (60.000 m ² c/Ha)
Dotacional	20 m ² s/100 m ² c	7.334,10 m ² s
Zonas Verdes	10% S.T.O.	6.115,02 m ²
Aparcamiento	1 plaza/100 m ² c	3.643,20 m ²
Superficie neta	-	44.013,02 m ²
Aprovechamiento		28.716,06 m ² c
Suelo 10% Aprovechamiento *	-	2.477,69 m ² *
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	12.819,27 m ² s

* Se deberá aclarar la discrepancia existente entre 2.477,69 m² de Suelo y 2.444, 21 m² que figuran en el Plan Especial de Reforma Interior.

4.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

Obras de urbanización:

- **Viales:** Existen 3 tipos de calles, la calle A con una anchura total de 12,20 m, están formada por aceras de 1,50 m y aparcamientos (de 2,20 m) a un lado de la calzada. La calle B tiene 13,40 m de anchura total, están formadas por dos aceras de 1,50 m de anchura y aparcamientos (de 2,20 m) a ambos lados de la calzada. La calle C tiene una anchura total de 10 m, con aceras de 1,50 m a ambos lados de la calzada, sin aparcamiento.
- **Movimiento de tierras y pavimentación:** En el anteproyecto se refleja el movimiento de tierras y la pavimentación de aceras y viales.
- **Red de abastecimiento de agua:** El abastecimiento se realiza mediante una red que discurrirá a lo largo del acerado 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 alta tensión y centros de transformación,

- Red de alumbrado público.
- **Red de telefonía:** Se describe la infraestructura urbanización necesaria para la red de telefonía.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería esta reflejada en el anteproyecto de urbanización.
- **Señalización:** Se refleja en el anteproyecto de urbanización.

Documentos del Anteproyecto.

El Anteproyecto consta de memoria, presupuesto y planos.

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

- PROPUESTA DE CONVENIO:

No existe como tal, una propuesta de convenio urbanístico a suscribir ante el adjudicatario, la administración actuante y propietarios afectados que voluntariamente quiera su parte en él, donde se recojan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regulará la ejecución. No obstante dentro del P.A.U se recoge en el anexo V (Propuesta de convenio urbanístico) las formas de retribuir al urbanizador.

- PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:

El P.A.U. de la Unidad de ejecución de se realiza mediante Gestión Indirecta

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.-

El Agente Urbanizador, Aglomerados Carrión, a través de Hormigones Calatrava S.L., dispone del 50,55% de los terrenos que comprende la UE-2.

Aglomerados Carrión S.L. no ha llegado aún a ningún acuerdo concreto con el resto de los propietarios, aunque si ha mantenido conversaciones al respecto con varios de ellos.

El modo de retribución propuesto por el urbanizador para los propietarios, figuraba ya como Anexo V en la memoria del PAU presentado:

ANEXO V: PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO.

CON LOS PROPIETARIOS DE SUELO AFECTADOS

AGLOMERADOS CARRIÓN S.A., como agente urbanizador del PAU que comprende la Unidad de Ejecución 2 (UE-2) de suelo urbano, de los descritos en las vigentes Normas Subsidiarias de Carrión de Calatrava, propone y se compromete a cobrar los costos de urbanización de los terrenos comprendidos por el presente PAU de cualesquiera de las dos maneras siguientes:

OPCION A:

Tarifando, tal y como se especifica en el ANEXO I, el costo de urbanización a 20 € el metro cuadrado de suelo bruto, los propietarios que optasen por esta opción abonarían la cantidad correspondiente en función de la superficie de sus propiedades que se vean afectadas por este P.A.U.

La Forma de pago sería la siguiente:

Un 50% al inicio de las obras y un 50% al finalizarlas.

OPCION B:

Cobrando en terreno urbanizado los costos de urbanización. Percibiría el 50% del suelo neto urbanizado que les correspondiese a los propietarios que se acogiesen a esta fórmula. El terreno que percibiría el agente urbanizador sería, si fuese posible por la parcelación necesaria, unido en una única parcela.

CON EL MINISTERIO DE FOMENTO

Urbanizará de forma gratuita los terrenos propiedad del Ministerio de Fomento para dar continuidad al vial de trazado obligado que reflejan las NNSS. El resto del terreno serán aceras y aparcamientos según refleja la documentación gráfica.

CON LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS EN USO

Este caso afecta a los propietarios de las parcelas siguientes:

REFERENCIA CATASTRAL		Nº de propiedad	NOMBRE DEL PROPIETARIO SEGÚN EL CATASTRO DE RÚSTICO	DNI
Polígono	Parcela			
22	09019	2	Mercantil Española de Refrigeración S.L.	B-24007049
22	09020	6	Ferretería Industrial FERROSUR S.L.	B-13329461

La valoración de estas compensaciones es la siguiente:

COSTE DEL SUELO NETO

Coste unitario de urbanización del suelo bruto € (A) = 20,00
Superficie bruta de actuación (m²) (B) = 61.105,34
Suelo patrimonializable (m²) (C) = 28.716,06
Coste unitario del suelo neto (€) (B / C x A) = 42,56

COMPENSACIONES DE LOS PROPIETARIOS QUE NO CEDEN SUELO

Propietario	Suelo bruto afectado	Cesión al ayuntamiento % del suelo bruto 53,00%	Valor del suelo que no ceden al ayuntamiento Para pagar al resto de los propietarios (€)	Valor del suelo que no ceden al agente urbanizador Para pagar al agente urbanizador (€)	TOTAL
			Valor unitario de suelo urbanizado ó Neto (€/m²) = 42,56	Valor unitario de Suelo bruto (€/m²) = 20,00	
2	689,30	365,33	15.547,78	13.786,00	29.333,78
6	2.149,62	1.139,30	48.486,62	42.992,40	91.479,02

- **Gastos de urbanización:**

- Gastos de las obras de urbanización especificados en los apartados a,b,c y d del art 115..... 1.222.106,80 €
- Gastos de los apartados e, f ,g y h del art. 115 que se estiman en un 10 % obras de urbanización..... 122.210,68 €
- TOTAL..... 1.344.317,48 €

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

Estos datos ya se han reflejado en el apartado primero.

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

- No se han adquirido compromisos en este sentido

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

El P.A.U. de referencia no comporta la Modificación Estructural de la Unidad de Ejecución que se desarrolla, puesto que reajusta los límites de la Unidad inicialmente delimitada en las N.N.S.S., pasando por lo tanto de una superficie de 75.287,08 m² a 61.105,34 m². Igualmente plantea la compatibilidad, de los usos Industriales actualmente existentes y en funcionamiento sobre parte de los terrenos de la Unidad, con el uso Residencial previsto para la mencionada Unidad.

Al expediente le es aplicable lo establecido en la Disposición Transitoria 1.3 relativa al Régimen Urbanístico del Suelo Clasificado como Urbano, concretamente en cuanto a la letra b), puntos 3º y 5º, de la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U., por los que en definitiva la U.E-2 se desarrolla mediante P.A.U siéndole exigible las Cesiones propias del Suelo Urbanizable.

La Unidad que se desarrolla está afectada por la carretera, N-420, Variante de Población, y por la Vía Pecuaria denominada “Cañada Real de la Plata”, no figurando entre la Documentación administrativa remitida por el Ayuntamiento el Informe Previo y Vinculante de las Administraciones titulares de ambos Sistemas.

Se advierte que si finalmente se optase por Monetizar el 10% del Aprovechamiento, la Valoración tendrá que ser realizada por el Ayuntamiento en todo caso.

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

Aparentemente se considera ajustado a la L.O.T.A.U., ya que aunque se indica, no se aportan Certificaciones que acrediten los puntos más significativos del trámite administrativo seguido por el expediente; documentación que tendrá que presentarse con carácter previo al Registro e Inscripción del P.A.U. de Referencia.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

Se considera ajustada a la L.O.T.A.U.; no obstante como el trámite administrativo y publicaciones son anteriores a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento, se estima que al P.E.R.I no le es exigible el mencionado Reglamento.

Se deberá cuantificar el número de plazas de aparcamiento en superficie excluyendo las plazas que se grafían en la “Zona a urbanizar propiedad del Ministerio de Fomento”.

Se deberá descomponer parcialmente la superficie que de los 14.181,74 m², que se excluyen de la Unidad de Ejecución absorberán cada Zona, especificando la Clasificación del Suelo excluido tanto del Ministerio de Fomento como de la Avenida de América, puesto que únicamente se especifica respecto de la Cañada Real de la Plata.

En ningún momento computarán como Plazas de Aparcamiento en Viales los accesos a las parcelas.

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.
- En el proyecto de urbanización deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con 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.

- En el proyecto de urbanización deberán constar las acometidas de los servicios urbanísticos a las parcelas.
- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada (propuesta de convenio y jurídico-económica)

- Deberá existir una propuesta de convenio urbanístico a suscribir ante el adjudicatario, la administración actuante y propietarios afectados que voluntariamente quiera su parte en él, donde se recojan los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regulará la ejecución según se establece el artículo 110 del texto refundido de la LOTAU.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda NO EMITIR INFORME respecto del P.A.U. de referencia por considerar que, éste está incompleto, debiendo aportarse el Convenio Urbanístico y Propuesta Jurídico Económica que establece el Artículo 110 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U

No obstante, se le anticipa al Ayuntamiento que 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, así como Informadas por los Servicios Técnicos Municipales.
- Exigir necesariamente la presentación del Informe Sectorial y Vinculante de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real respecto de la afección del P.A.U. hacia la carretera N-420, Variante de Población-; Informe que no solo deberá ceñirse a la Legislación correspondiente sino a la posible inclusión en el ámbito espacial de la Unidad que se desarrolla de terrenos procedentes de expropiaciones llevadas a cabo con anterioridad por el Ministerio titular de la vía afectada. Se advierte, que en el “área a urbanizar que seguirá siendo propiedad del Ministerio de Fomento”, el P.A.U propone la desembocadura de un vial así como una serie de plazas de aparcamiento cuya compatibilidad se desconoce, sobre todo si se pretende excluir del área de actuación de la Unidad.
- Presentar necesariamente Informe de Vías Pecuarias de la Delegación de Medio Ambiente, mediante el que se acredite que el “Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección”, procedente parcialmente de la Cañada Real de la Plata que se excluye de la Unidad de Ejecución, se ajusta a los planos de Deslinde que de dicha Vía Pecuaría le fue

proporcionado al Ayuntamiento de Carrión de Calatrava en Octubre de 2003 por la Delegación de Medio Ambiente en Ciudad Real.

- Recomendarle al Agente Urbanizador que considere la viabilidad de las Industrias Existentes con las Viviendas futuras en base a anticiparse a la compatibilidad de los Usos que convivirán en la Unidad de Ejecución.

Si los Informe Sectoriales de la Unidad de Carreteras y de Vías Pecuarias que se recaben supusieran Modificaciones o Cambios estructurales en el P.A.U. de referencia, el Ayuntamiento deberá requerir que éste se ajuste a las determinaciones que los mencionados Informes contengan.

1.7. – CARRIÓN DE CALATRAVA - Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución Industrial UE-3, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe Previo y Vinculante.

Autor Documento Urbanístico: Luis B. Ruiz Sobrino. Ingeniero Industrial.

1.- ANTECEDENTES:

- **Población:** 2.660 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Objeto:** Organizar la actividad de ejecución de la UE-3 teniendo en cuenta el Convenio y compromisos adquiridos anteriormente en cuanto a Cesiones ya efectuadas en otra Unidad de Ejecución, concretamente la UE-1.
- **Superficie:** 22.653,14 m² según N.N.S.S. y 21.550 m² según el P.E.R.I. del P.A.U.
- **Situación:** Sur-Oeste de la población, frente a la Variante de Población de la CN-420/430, entre la Cañada Real de la Plata (solapada con la Carretera Provincial CR-511) y el Camino de Miguelturra.
- **Sistema:** Gestión Indirecta (Agente Urbanizador: Crescencio y Pascual Pérez Rodríguez y Corcel 25, S.L.)

2.- TRÁMITE:

El expediente se remite para Informe según establece el Artículo 122 de la L.O.T.A.U. No obstante, al no ajustarse éste a las determinaciones que establecen las N.N.S.S., puesto que han existido Cesiones con anterioridad a la entrada en vigor de la L.O.T.A.U. habrá de entender el Informe que ha de emitirse con carácter Vinculante.

- **Publicación D.O.C.M:** nº 115, de 30 de Junio de 2.004.
- **Publicación Diario:** Lanza, de 21 de Junio de 2.004.
- **Resultado de la Información Pública:** Sin alegaciones ni alternativas técnicas en concurrencia.
- **Fecha de Certificación:** Se desconoce.
- **Acto de Apertura de plicas:** 5 de Agosto de 2.004.
- **Resultado del Acto:** Sin plicas en competencia.

Documentación Administrativa Presentada (Documentación más relevante)

- Publicaciones efectuadas en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en el Diario Lanza.
- Certificado Plenario de sesión 8 de Junio de 2.004 por el que comienza la tramitación administrativa del P.A.U.
- Acta de apertura de plicas de fecha 5 de Agosto de 2.004.
- Petición de Autorización (Informe) a la Delegación Provincial de Medio Ambiente y a la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento.

3.- ALTERNATIVA TÉCNICA:

La Alternativa Técnica que se presenta desarrolla una Unidad de Ejecución Industrial definida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carrión de Calatrava; si bien las Cesiones a que estaba sometida esta Unidad fueron realizadas fuera de esta Unidad, concretamente en la UE-1, siendo elevadas a Escritura Pública el 17 de Febrero de 1.995, es decir antes de la entrada en vigor de la L.O.T.A.U.

A la U.E. que se desarrolla le afecta la Variante de población de la CN-420/430 a su paso por Carrión de Calatrava como la Cañada Real de la Plata; Vía Pecuaria con la que limita por uno de sus laterales. En ambos casos no se presentan los Informes Sectoriales y Vinculantes que de forma Complementaria le afectan a la Unidad de Ejecución y que de forma evidente influirán en la Viabilidad Urbanística de ésta. Tampoco se aporta cuadro comparativo entre la UE-1 y UE-3, antes y después de las cesiones efectuadas de la segunda a la primera de ellas.

Normativa Urbanística.

	POM. (o NN.SS.)	PAU
Superficie Total	22.653,14 m ²	21.550,00 m ²
Sistemas Generales adscritos o según el art. 24 de la LOTAU si reclasifican suelo rústico	0 m ²	0 m ²
Uso Principal	Industrial	Industrial
Edificabilidad Bruta (lucrativa)	0,60 m ² t/m ² s	Sin definir
Coeficiente de homogeneización. En su caso.	-	-
Aprovechamiento (Edif. x Coefic.)	-	-
Aprovechamiento Tipo	0,60 m ² t/m ² s	Sin definir
Superficie Neta	16.073 m ²	15.782 m ²
Ordenanza	Industrial	Industrial
Parcela mínima	500 m ²	500 m ²
Frente mínimo	No se establece	No se establece
Retranqueos	No se establece	No se establece

Número de Plantas	Mínima:1 Máxima: 2	Mínima:1 Máxima: 2
Altura	10 m	10 m
Ocupación	90%	90%
Edificabilidad neta	1 m ² t/m ² s	1 m ² t/m ² s
Numero de Viviendas / Densidad	-	-

Se advierte, que solapada con la Cañada Real de la Plata se encuentra la carretera de titularidad Local CR-511, por lo que se estima que también sería recomendable presentar Informe Sectorial de la Administración Titular de esta carretera (Excma. Diputación Provincial), aunque en principio se considera más restrictivo el Informe que emita Vías Pecuarias.

Estándares mínimos de calidad urbana.

	LOTAU / Reglam.	PAU
Superficie a ordenar	-	21.550,00 m ²
Edificabilidad lucrativa total	-	Sin definir
Dotacional	2/3 del 15% S.T.O.	Cedido anteriormente (*)
Zonas Verdes	1/3 del 15% S.T.O.	Cedido anteriormente (*)
Aparcamiento	1 plaza/200 m ² c	Sin justificar
Superficie neta	-	15.782 m ²
Aprovechamiento	Sin definir	Sin definir
Suelo 10% Aprovechamiento	-	Cedido anteriormente (*)
Instalaciones propias	-	-
Red viaria	-	4.182 m ²

(*) Se desconocen las Cesiones efectuadas, así como si éstas fueron equivalentes a las ahora exigibles. En cualquier caso la UE-1 donde se localizan las Cesiones tiene Uso Residencial.

4.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Obras de urbanización:

- **Viales:** El vial principal paralelo a la línea de fachada tiene una anchura total de 14 m, están formada por una acera de 2, aparcamiento de 5 m y calzada de 7 m. Los viales de entre manzanas tienen 14 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 principalmente hasta conectar con la red existente Municipal en la calle Miguelturna.
- **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 en la calle Miguelturna.

- **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 alta tensión y centros de transformación,
 - Red de alumbrado público.
- **Red de comunicaciones:** Consta la existencia en memoria y presupuesto del proyecto. No existen planos de las mismas.
- **Jardinería y amueblamiento urbano:** La jardinería esta reflejada en el proyecto de urbanización, el amueblamiento no consta.
- **Señalización:** No se refleja en el proyecto de urbanización.

Documentos del Proyecto.

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

5.- PLICA CERRADA: (Datos más significativos)

PROPUESTA DE CONVENIO:

Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Carrión de Cva., los urbanizadores y los propietarios, donde se recoge lo siguiente:

CAPÍTULO I. RELACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN

Donde constan los compromisos referentes a la obligación de realizar la urbanización según el PAU de UE-3 que se apruebe, los plazos de ejecución, las garantías mediante el correspondiente aval del 7% de las obras de urbanización, y las penalizaciones por incumplimiento por parte del urbanizador.

CAPÍTULO II. JUSTIFICACIÓN Y VINCULACIÓN DE LA PROPUESTA

- Naturaleza de la oferta económica.
- Obras complementarias.
- Forma de pago.
- Retribución empresarial del Urbanizador.

CAPÍTULO III. RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS AFECTADOS

- Criterios de valoración.
- Valoración de arrendamientos e industrias.
- Criterios de reparcelación.
- Carácter de la oferta.
- Garantías de los propietarios.
- Regulación de compensaciones.

Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir con los propietarios para el pago en metálico, donde constan estipulaciones referentes a:

- 1ª Objeto del Convenio.
- 2ª Condición de eficacia.
- 3ª Obligaciones del urbanizador.
- 4ª Retribución del Urbanizador.
- 5ª Obligaciones de la Propiedad.
- 6ª Forma de pago.
- 7ª Modificación de las cargas de urbanización.
- 8ª Garantías del Propietario frente al Urbanizador.
- 9ª Garantías del Urbanizador frente al Propietario.

PROPUESTA JURIDICO-ECONÓMICA:

A continuación se indican los agentes urbanizadores y coeficiente de participación de cada uno de ellos en el presente P.A.U.

D. Crescencio Pérez Rodríguez	9,11 %
D. Pascual Pérez Rodríguez	9,11 %
CORCEL 25, S.L.	81,78 %

El P.A.U. de la Unidad de ejecución se realiza mediante Gestión Indirecta

- Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.-

No se especifican.

- Gastos de urbanización:

• Obras de urbanización.....	207.612 €
• Honorarios técnicos, tasas, notarios y registros.....	25.000 €
• Indemnizaciones (no se prevén).....	0 €
• Retribuciones del urbanizador (renuncia a la retribución empresarial del urbanizador).....	0 €
• Gastos de conservación.....	5.000 €
• Gastos financieros.....	<u>2.000 €</u>
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	239.612 € (+ IVA)

- Proporción de solares o cuotas de retribución.

Los urbanizadores proponen como forma de retribución de la actuación urbanizadora el pago en metálico.

Los propietarios deberán contribuir a sufragar las cargas de urbanización, incluidos los gastos de promoción y gestión de la actualización urbanizadora, en

metálico, en los porcentajes y cuotas que se señalarán, para cada finca resultante, en el Proyecto de Reparcelación y en la Cuenta de Liquidación Provisional y Definitiva.

6.- CONSIDERACIONES GENERALES:

El P.E.R.I. que conforma la Alternativa Técnica no se ajusta a lo que para este tipo de Planes establece el Reglamento de Planeamiento, ya que tanto por la fecha de visado del P.A.U. por el Colegio de Ingenieros Industriales (24-Junio-2004 y 22-October-2004), como por la petición de Informe por parte del Ayuntamiento (15-Enero-2005), el P.E.R.I. le es aplicable totalmente el mencionado Reglamento de Planeamiento.

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

En general se considera ajustado a la L.O.T.A.U. No obstante debería haberse aportado toda la documentación al respecto, entre la que se encuentran los Informes Sectoriales que de forma totalmente Vinculante le afectan al expediente.

6.2.- Observaciones en cuanto a la Alternativa Técnica:

No se define el Régimen Urbanístico del Suelo que en aplicación del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. se le exigirá a la Unidad de Ejecución que se desarrolla a través del P.E.R.I. que se incluye en la Alternativa Técnica.

El P.A.U. asume que tanto las Reservas de Suelo Dotacional, como de Zonas Verdes y de Aprovechamiento Urbanístico ya han sido Cedidos. En este sentido, ni se indican de forma comparada ni se justifican respecto de las que realmente le serían exigibles al P.A.U. en aplicación de la L.O.T.A.U. al día de hoy; Cesiones de suelo que el P.A.U. asume como si el Régimen Urbanístico del Suelo exigible a la UE-3 fuera el de Suelo Urbanizable Industrial.

Necesariamente se deberán aportar los Informes Sectoriales que afectan a la UE-3, y a los que se hace mención en puntos anteriores. Fundamentalmente se deberá indicar además la posible inclusión en la UE-3 de terrenos patrimoniales de las administraciones afectados por su desarrollo.

Respecto de las Plazas de Aparcamiento a ubicar en Viales se advierte que en ningún caso computarán como tales los accesos a las parcelas.

6.3.- Observaciones en cuanto al Proyecto de Urbanización:

- Deberá completarse con la siguiente documentación:
 - Planos de la red de telecomunicaciones.
 - Planos de detalle de las redes de agua, telecomunicaciones, bocas de riego e hidrantes.
 - Plano de sección de acerado con todas las redes.

- Planos de sección del vial principal y secundarios (entre manzanas) con los espesores de las distintas capas de pavimento.
 - Mediciones.
 - Cuadro de precios descompuestos.
 - Estudio de seguridad y salud.
 - Se deberá reflejar el amueblamiento y la señalización horizontal y vertical.
- Deberá justificarse que los itinerarios peatonales y los elementos de la urbanización (Vados, pasos de peatones, aparcamientos y mobiliario urbano) cumplen con 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 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.

6.4.- Observaciones en cuanto a la Plica cerrada:

- 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. (Art. 110 del texto refundido de la LOTAU).

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda DEVOLVERLE al Ayuntamiento el P.A.U. de referencia por considerar que éste no se ajusta ni adecua a las determinaciones de la ordenación urbanística que establece tanto el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. como las N.N.S.S. de Planeamiento en los que se encuentra delimitada y definida la Unidad de Ejecución que se desarrolla; así como por estimar que el P.A.U. remitido por el Ayuntamiento para Informe no reúne las condiciones ni técnicas ni jurídicas que exige la L.O.T.A.U. para el Suelo Urbano No Consolidado, cuestiones que deberían haber sido detectadas inicialmente por el propio Ayuntamiento cuando comenzó con la tramitación del Programa.

Independientemente de tener en cuenta las Consideraciones Generales y Observaciones que de forma precisa se indican, se deberán aportar necesariamente los Informes Sectoriales Vinculantes tanto de Medio Ambiente (Vías Pecuarias) como de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento en Ciudad Real y Excma. Diputación Provincial; debiendo adaptarse el P.A.U. a lo que los Informes que se recaben determinen.

Se deberá indicar de forma justificada y precisa el Régimen Urbanístico del Suelo aplicable a la Unidad de Ejecución que se desarrolla, teniendo en cuenta para ello la Figura de Planeamiento Urbanístico a la que se encuadra así como los antecedentes a nivel de Convenio y Cesiones efectuadas con anterioridad a la entrada en vigor de la L.O.T.A.U.; sin olvidar que el P.A.U. que se desarrolla tiene Uso Industrial y las Cesiones llevadas a cabo lo fueron en una Unidad de Actuación con Uso Residencial, sin descartar que las Reservas de Suelo exigibles en un futuro, a la vista de los antecedentes de la Unidad, serán los propios del Suelo

Urbanizable Industrial, así como en cuanto al 10% del Aprovechamiento Urbanístico de Cesión al Ayuntamiento.

El Documento Urbanístico deberá venir suscrito por Técnico competente en materia de Urbanismo y Ordenación Territorial.

1.8. - CARRIZOSA - Modificación Puntual nº 1/2004 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

1.- ANTECEDENTES

- **Autor Documento Urbanístico:** URBANATURA. Asistencia Técnica, Excma. Diputación Provincial de Ciudad Real.
- **Población:** 1.568 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 12-06-1996, D.O.C.M. de 26-07-1996.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Carrizosa.

2.- OBJETO

Modificación de la Altura Máxima de la Edificación en las siguientes Zonas de Ordenación:

ZONA 01: Núcleo Urbano Consolidado o Casco Histórico.

ZONA 02: Ampliación del Casco Urbano.

ZONA 03: Suelo Urbano Semiconsolidado.

3.- TRAMITACIÓN

El expediente se remite para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 de la L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 188, de 8-10-2004.
- Publicación Diario “Lanza”, de 22-9-2004.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Municipios Colindantes: Sin objeciones por parte de los que han contestado.
- Confederación Hidrográfica del Guadiana (*)
- Excmo. Diputación Provincial de Ciudad Real (*)
- Consejería de Administraciones Públicas (*)
- Subdelegación del Gobierno (*)

(*) Sin respuesta.

No obstante se estima que resulta imprescindible presentar Informe Vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico puesto que la Modificación Puntual previsiblemente afectará a los Bienes Patrimoniales Inventariados que existen en el Conjunto Urbano.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 17 de Diciembre de 2.004.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Adaptación a la realidad social de la localidad, debido a la Tipología planteada. (*)
- Conseguir una mejor ejecución y gestión del Planeamiento Urbanístico.
- Actualizar la normativa del ámbito modificado a la Ley 1/2003 de Modificación de la L.O.T.A.U.

(*) Sorprende esta Justificación cuando realmente la Modificación no afecta a Tipologías sino a Parámetros Urbanísticos y a Alturas.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

A/ Normas Urbanísticas actuales según el Planeamiento Vigente

A continuación se indican los parámetros Urbanísticos más significativos:

Artículo 40.2.1, Zona del Núcleo Urbano Consolidado, 0.1 Aprovechamiento

- Altura Máxima: Dos plantas (Baja + Una)
- Fondo Máximo: 20 m.

Artículo 40.2.2, Zona de Ampliación del Casco Urbano, 0.2 Aprovechamiento

- Altura Máxima: Dos plantas (Baja + Una)
- Fondo Máximo: 20 m.

Artículo 40.2.3, Zona de Suelo Urbano Semiconsolidado, 0.3
Aprovechamiento

- Altura Máxima: Dos plantas (Baja + Una)
- Ocupación Máxima: 80 %
- Edificabilidad Máxima: 1 m²/m²

Artículo 41, Uso Terciario
Aprovechamiento

- Edificabilidad Máxima: 0,75 m²/m²
- Ocupación Máxima: 50 %
- Altura Máxima: 2 plantas ó 6,70 m de altura a cornisa

B/ Normas Urbanísticas Modificadas

A continuación se indican los parámetros Urbanísticos más significativos:

Artículo 40.2.1, Zona del Núcleo Urbano Consolidado, 0.1
Aprovechamiento

- Altura Máxima: Tres plantas (Baja + Dos)
- Fondo Máximo: 15 m.

Artículo 40.2.2, Zona de Ampliación del Casco Urbano, 0.2
Aprovechamiento

- Altura Máxima: Tres plantas (Baja + Dos)
- Fondo Máximo: 15 m.

Artículo 40.2.3, Zona de Suelo Urbano Semiconsolidado, 0.3
Aprovechamiento

- Altura Máxima: Tres plantas (Baja + Dos)
- Ocupación Máxima: 80 %
- Edificabilidad Máxima: 1 m²/m²

Artículo 41, Uso Terciario
Aprovechamiento

- Edificabilidad Máxima: 0,75 m²/m²
- Ocupación Máxima: 50 %
- Altura Máxima: 3 plantas ó 10,20 m de altura a cornisa

6.- CONSIDERACIONES

El Documento Técnico únicamente plantea reducir el Fondo Máximo establecido de 20 m a 15 m en las Zonas del Núcleo Urbano Consolidado y de Ampliación del Casco, aparentemente para contrarrestar el aumento de una planta más de edificación en ambas Zonas.

Sin embargo, en cuanto a la Zona de Suelo Urbano Semiconsolidado, así como respecto del Uso Terciario, se plantea pasar de dos a tres plantas manteniendo tanto en un caso como en otro las Ocupaciones y Edificabilidades Máximas establecidas respectivamente.

En ningún caso se evalúa razonadamente el posible equilibrio de Intensidad y Densidad Edificatorias, ni se justifica el cumplimiento del punto 2 del Artículo 39 de la L.O.T.A.U. o punto 1 del Artículo 120 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

OBSERVACIONES

El Documento Técnico carece de todo tipo de justificaciones técnicas tendentes a posibilitar los objetivos de la Modificación Puntual, no solo en cuanto a incrementos de Intensidades y Densidades Residenciales, sino además en cuanto a la suficiencia o insuficiencia de las Infraestructuras Urbanísticas que se verán afectadas por el aumento de una altura más que plantea la Modificación Puntual.

El Documento Técnico tampoco recoge ni especifica el Régimen Urbanístico que, en aplicación de la L.O.T.A.U., así como del Reglamento de Planeamiento y Texto Refundido de ésta, le será exigible al Suelo afectado por el aumento de una altura más; zonas imposibles de identificar físicamente puesto que el Documento Técnico no tiene los planos de Ordenación que establece, entre otros, el Artículo 121 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **DENEGAR LA APROBACIÓN DEFINITIVA** de la Modificación Puntual de referencia por considerar que con su formulación y contenido no quedan justificadas las finalidades del Artículo 37 de la L.O.T.A.U., coincidente con el mismo Artículo y punto recogido en el Texto Refundido de la misma Ley, relacionado con el Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.; además igualmente, en base a las Consideraciones y Observaciones que se realizan del expediente.

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

Autor Documento Urbanístico: Juan Basiano Salcedo Calvo. Arquitecto.

El Estudio Detalle fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión 14 de Octubre de

2.004.

ANTECEDENTES DE HECHO CONSIDERADOS EN C.P.U. DE 14 DE OCTUBRE DE 2.004:

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

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

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

Superficialmente, se plantea el siguiente reparto:

- Parcela 1.....	700,00 m ² s
- Parcela 2.....	698,00 m ² s
- Parcela 3.....	678,00 m ² s
- Parcela 4.....	680,00 m ² s
- Parcela 5.....	504,00 m ² s
- Superficie Neta Edificable.....	3.260,00 m ² s
- Calle de Nueva Apertura.....	1.069,12 m ² s
- Superficie Bruta del Solar.....	4.329,12 m ² s

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

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

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

Independientemente de entrar a deliberar si el Suelo objeto de Estudio de Detalle al día de hoy, y según el Plan de Ordenación Municipal, es “Suelo Urbano Consolidado”, mientras que visto desde la perspectiva contemplada en el Estudio de Detalle se trataría de “Suelo Urbano de Reserva”, procedente de la Modificación Puntual nº 1 del Proyecto de Delimitación

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

ACUERDO C.P.U. DE SESION 14 DE OCTUBRE DE 2.004:

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

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

NUEVA DOCUMENTACION PRESENTADA:

El Ayuntamiento remite en fecha 11 de Febrero de 2.005 nuevo Documento Técnico, al que denomina “Modificación del Proyecto de Parcelación Urbanización y Estudio de Detalle de una parcela ubicada en la C/ Río s/n”; del que se indica, como más significativo que:

- Aclara que el Aprovechamiento Urbanístico que se podría obtener en de los Parámetros aplicables, antes de la apertura del nuevo viario, ascendería a 4.648,48 m²c, puesto que en Planta Baja se permite el 100% de ocupación, y en la primera planta de fondo máximo edificable permitido es de 20 metros.

- Se contempla la apertura de una nueva calle, que junto con el acondicionamiento de un Camino Rural afectado por la ordenación del solar, ascendería a 1.069,12 m².

Se obtienen cinco parcelas con superficies de:

Parcela 1.1.....683 m²
Parcela 1.2.....684 m²

Parcela 1.3.....	506 m ²
Parcela 2.1.....	695 m ²
Parcela 2.2.....	693 m ²

La nueva parcelación obtenida, al igual que anteriormente, es posible llevarla a cabo gracias a la urbanización de los viales que se ejecutarán sobre el solar objeto de Estudio.

- No existe justificación ni alusión relativa a la posibilidad de ejecutar las futuras viviendas en Régimen de División Horizontal; Régimen que expresamente no deberá estar prohibido por el Planeamiento Urbanístico Municipal, así como aceptado por el Ayuntamiento.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle de referencia por considerar que con la apertura de los viales que se contemplan, y que facilitarán la parcelación que se propone, el Régimen Urbanístico del Suelo afectado por el Estudio de Detalle es el correspondiente al Suelo Urbano No Consolidado que determina la L.O.T.A.U., todo ello independientemente de que exista equivalencia de Aprovechamiento Urbanístico, sin la formulación del Estudio de Detalle, por lo que se recomienda delimitar una Unidad de Actuación a desarrollar mediante Plan Espacial de Reforma Interior, siéndole exigible lo que establece la Disposición Transitoria Segunda, punto 2 relativa al Régimen Urbanístico del Suelo Urbano que determina el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. (Artículos 45 y 69 por aplicación directa de la Disposición Transitoria citada).

1.10. - 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.

El P.A.U. de referencia fue tramitado con anterioridad en C.P.U de sesión 17 de Febrero de 2.005.

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
Coeficiente 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.; por lo que 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 URBANIZACION (ANTEPROYECTO)

- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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: $2.064.591,90 \text{ €} / 80.722,78 \text{ m}^2 = 25,54 \text{ euros por m}^2$.

Dicho valor no incluye el valor del I.V.A., y supone un valor equivalente a la cifra de 4.254 pesetas por m^2 .

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 m^2 es inferior en 5.752 m^2 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 OTAN. 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 Art. 110 de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U. DE SESION 17 DE FEBRERO DE 2005:

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.

NUEVA DOCUMENTACION PRESENTADA:

A consecuencia del acuerdo de la C.P.U de sesión de 17 de Febrero de 2.005, el Ayuntamiento remite en fecha 5 de Abril de 2.005 la siguiente documentación:

- Anexo al P.A.U de la U.E. 6-30
- Informe Técnico Municipal.

Del examen del Anexo e Informe Técnico presentados comprueba que:

- a) la Justificación para la disminución del Dotacional General a favor del Dotacional Vial (¿?) y de Dotacional Zona Verde (¿?) se encuentra recogida en un cuadro y una memoria incluidas en el documento entregado por el Arquitecto redactor, desprendiéndose que la Organización de la Unidad de Actuación, en cuanto a Espacio Públicos y Redes de Infraestructuras es más conveniente en cuanto al Interés General.
- b) Se han subsanado los errores relativos a:
 - Superficie Neta: Por error ascendía a 41.240 m² , tratándose realmente de 34.188 m².
 - Número Máximo de Viviendas: se fija en 370 viviendas, igualándose por lo tanto el número que fijan las N.N.S.S. para la U.E. 6-30.
 - No existe Documento Municipal de adecuación a la L.O.T.A.U.; por lo que en la nueva Documentación Técnica presentada solo se hace referencia a las N.N.S.S.
- c) Al contemplarse la construcción de un colector general, alcanzando un punto de vertido capaz de admitir el caudal de la U.E. 6-30 se considera justificado y garantizado éste servicio.
- d) El suministro de Agua Potable se encuentra igualmente garantizado.
- e) En cuanto al plano de viales donde se reflejan las Plazas de Aparcamiento, itinerarios, mobiliario urbano, jardinería, etc.; se exigirá por el Ayuntamiento en el Proyecto de Ejecución (Urbanización).
- f) El Régimen Urbanístico aplicable al suelo de la U.E. 6-30, asume expresamente la ordenación detallada establecida en las N.N.S.S. para dicha Unidad, en cuanto a alturas, volumen, edificabilidad, ocupación, usos, etc.

- g) La Alternativa Técnica no supone una modificación de la U.E.; si no que desarrolla la ordenación contenida en las N.N.S.S.

Observaciones a la Nueva Documentación Presentada

En cuanto a cada comprobación:

- a) Se deberá justificar en base a que Disposición Legal y Reglamentaria se pretenden compensar los 11.343 m² que contemplan inicialmente las N.N.S.S. para la Unidad de Ejecución que se desarrolla tanto con Dotacional Vial (¿?) como con Dotacional Zona Verde (¿?).
- b) Se considera justificado y subsanado.
- c) Se considera justificado y subsanado. No obstante, ésta cuestión deberá contemplarse, recogerse y justificarse en el Proyecto de Urbanización definitivo; a lo que el P.A.U denomina Proyecto de Ejecución.
- d) Idem al punto c/ anterior.
- e) Las Plazas de Aparcamiento deberán reflejarse y justificarse en la Alternativa Técnica del P.A.U; el resto de cuestiones efectivamente, deberán quedar contempladas en el Proyecto de Urbanización y que dadas las características demográficas y demás de la localidad de Herencia, deberá contar con Informe Previo de la Consejería de Vivienda y Urbanismo (C.P.U.).
- f) Continúa sin justificarse en el ámbito de aplicación del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Régimen Urbanístico del Suelo incluido en la U.E. 6-30.
- g) Se considera justificado y subsanado.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.A.U de referencia por considerar que, aunque se han corregido y subsanado parte de las Consideraciones y Observaciones generales indicadas en C.P.U de 17 de Febrero de 2.005, continúa sin justificarse el Régimen Urbanístico del Suelo aplicable a la U.E. 6-30 en base a lo que establece el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

En cualquier caso, deberán justificarse las Observaciones a), c), d), e) y f) que se hacen respecto de la Nueva Documentación Técnica Presentada, sin olvidar que no computarán como Plazas de Aparcamiento en Viales los accesos a las parcelas.

En aras a la operatividad, y una vez justificadas y subsanadas las cuestiones urbanísticas anteriores, el nuevo Informe Previo que solicite el Ayuntamiento será emitido directamente desde la Delegación de Vivienda y Urbanismo.

1.11. - 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.

El P.A.U. de referencia fue tramitado con anterioridad en la C.P.U. de sesión de 17 de Febrero de 2005.

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:

- Puesto que el P.A.U. ahora Informado consta de Anteproyecto de Urbanización; se le advierte al Ayuntamiento que en aplicación del Artículo 111,3 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., el Proyecto de Urbanización definitivo se someterá al procedimiento de Aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora.

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 ESTIMADAS EN C.P.U DE 17 DE FEBRERO DE 2005.

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 DE SESION 17 DE FEBRERO DE 2005:

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.

NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:

A consecuencia del acuerdo de la C.P.U de sesión 17 de Febrero de 2005, el Ayuntamiento remite en fecha 22 de Marzo de 2005 la siguiente documentación:

- Anexo al P.A.U. de la U.E. 6-34
- Informe Técnico Municipal.

Del examen del Anexo e Informe Técnico presentados se deduce de la lectura de éste último lo que el primero propone, es decir:

- Aprovechamiento Tipo de la Unidad: 0,40 UAs/m²
- Número Máximo de Viviendas que se obtienen: 172 (172 Parcelas)
- Aprovechamiento Total: 29.401 m²c
- Aprovechamiento para el Ayuntamiento: 2.940 m²c, materializables sobre una parcela con una superficie neta de 3.094 m² de suelo.
- Incremento de los Sistemas Generales de Zonas Verdes: 1.290 m²

Este incremento se ha calculado considerando una media de 3 habitantes por vivienda, y en función de los m² que para éste Sistema General establece el Artículo 19 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U. para municipios entre 2.000 y 10.000 habitantes, no siendo inferior en éste caso a 500 m² por cada 1.000 habitantes.

En este sentido literalmente se indica que: “Dado que el Ayuntamiento considera suficientes los Sistemas Generales de Zona Verde contenidos en las N.N.S.S. que superan ampliamente los parámetros legales, se procede a compensar con el Agente Urbanizador los terrenos no cedidos por la realización de un colector general, fuera de los límites de la U.E. 6-34 y más allá del deber normal de conexión de infraestructuras e instalaciones.”

- Zona Verde de Sistema Local: Todas las que se grafían en el único plano de que consta el Anexo que se presenta, cumplen superficial y formalmente con la menor de las que establece el Artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U.

- Respecto de la Ordenanza Residencial: Únicamente se permitía Vivienda Unifamiliar, No Colectiva.

- Respecto de la Ordenanza Dotacional: No se dispone en las N.N.S.S. de una Ordenanza Específica.

- Respecto del Colector con Diámetro suficiente: Literalmente se indica que “Dado que se ha llegado al acuerdo de construcción de un Colector General paralelo, capaz de admitir el caudal de ésta actuación y otras posteriores, se considera más que justificado la capacidad del vertido”

Observaciones a las justificaciones y al Anexo presentados

A continuación se indican aquellas justificaciones que no han quedado suficientemente aclaradas:

- No se indica la base o estudio en el que se fundamenta la media que se establece de 3 habitantes para las viviendas cuya tipología propone el P.A.U.

- No se cuantifican pormenorizada ni parcialmente los Sistemas Generales de Zona Verde ó similares existentes en la localidad y que en principio compensarán el Aumento de Densidad Residencial que conlleva la Recalificación que plantea el P.A.U. que se Informa. Se debe advertir que la realización del colector a que hace referencia el Ayuntamiento sería otro Sistema General que adscrito a la Unidad de Ejecución que se desarrolla sería preciso realizar para hacer viable urbanísticamente la misma, puesto que así parece desprenderse totalmente del Informe Técnico Municipal aportado.

- Si las N.N.S.S no contemplan ninguna Ordenanza Dotacional, se deberá crear expresamente para el Suelo que con éste destino se Califica en la U.E. 6-34.

- Se deberá aclarar y justificar la existencia de 23 m² de Zonas Verdes de Sistemas Generales existentes por habitantes, debiéndose excluir los procedentes de Sistemas Locales obtenidos del Planeamiento de Desarrollo. No obstante en ningún caso se admitirá que el aumento de Densidad Residencial sea compensado con Sistemas Generales de Zonas Verdes existentes en la localidad.

- La posible compensación con el Agente Urbanizador de terrenos no cedidos por realizar un colector General a que se hace referencia en el Informe Técnico que se aporta deberá ser aceptada Documentalmente por el Ayuntamiento para lo que se estima que deberá incluirse en el Convenio Urbanístico del P.A.U., así como ser Publicado al objeto de conocimiento de toda la ciudadanía; independientemente todo ello de que tal compensación sea viable o no.

- Si el Colector General al que se hace mención en el punto anterior no estuviera incluido en la Unidad que se desarrolla, éste deberá ser ejecutado conforme a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Distinto tratamiento tendría la ejecución del mencionado Colector si éste estuviera incluido en el ámbito espacial de la Unidad.

- En ningún caso computarán como Plazas de Aparcamiento en viales los accesos a las parcelas

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el P.A.U de referencia en base a las Observaciones que se realizan tanto del Informe Municipal como del Anexo Técnico que se presentan.

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

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

El expediente de referencia fue tramitado anteriormente en C.P.U. de sesión de 22 de Julio de 2.004.

TRÁMITE:

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

ANTECEDENTES DE HECHO CONSIDERADOS EN C.P.U. DE 22 DE JULIO DE 2.004:

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

- 1 – Modificar el desarrollo de las Unidades de Actuación números: 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 13 y 14, pasándolos de Suelo Urbano Semiconsolidado a Suelo Urbano consolidado.
- 2 – Modificar la parcela mínima edificable contemplada en determinados Artículos del Plan de Ordenación Municipal; concretamente los Artículos:
 - 21.2.3, Ordenanza 2, Ampliación de Casco.
 - 21.4.3, Ordenanza 4, Suelo Urbano Industrial.
 - 21.5.1.3, Ordenanza 5.1, Unidades de Actuación Residencial.
 - 21.5.2.3, Ordenanza 5.1, Unidades de Actuación Industrial.

Observaciones al Documento Urbanístico (Consideradas en C.P.U. de 22 de Julio de 2.004)

1. A la presente Modificación Puntual le es de aplicación plenamente la Ley 1/2003 de Modificación de la LOTAU, por lo que en cualquier caso, el paso de Suelo Urbano Semiconsolidado a Consolidado, deberá estar amparada y justificada necesariamente en base a dicho texto legal, debiéndose distinguir según proceda entre Consolidación

Edificatoria o de Infraestructuras. En el caso que nos ocupa la distinción mencionada anteriormente se hará de forma individualizada para cada Unidad que se pretenda eliminar.

2. Igualmente, y puesto que eximir de Programa de Actuación Urbanizadora implicará el desarrollo de aquellas Unidades de Actuación, que finalmente proceda suprimir, mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, se deberá contemplar y recoger lo que para este tipo de Obras, y sus correspondientes Proyectos de Urbanización, establece la mencionada Ley 1/2003, pudiendo incluso estudiarse la posibilidad de delimitar Unidades de Actuación Edificatoria si es que procediera.
3. En cuanto a la propuesta de reducción de Parcela Mínima, deberá cuantificarse en cada caso el aumento de Densidad Urbanística presente y futura, puesto que es evidente que reduciendo la superficie mínima aunque se mantenga la Edificabilidad aumentará la Densidad Edificatoria del Uso al que se le reduce la parcela que soporta la Edificación cuya Ordenanza se Modifica, aumento que soportarán las Infraestructuras Urbanísticas de la localidad, aspecto que deberá ser contemplado, considerado y evaluado en la Modificación Puntual, obrando en consecuencia si dichas Infraestructuras no soportaran el aumento edificatorio correspondiente.

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

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

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

7. No existe ningún tipo de Reportaje Fotográfico a nivel de Suelo, aunque si vistas Aéreas parciales, que corroboren y justifiquen la Consolidación Edificatoria e incluso de Infraestructuras Urbanísticas con que cuentan las Unidades de Actuación a suprimir.

ACUERDO C.P.U. DE SESIÓN DE 22 DE JULIO DE 2.004:

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

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

El nuevo Documento Técnico necesariamente deberá estar suscrito por Técnico competente en materia Territorial y Urbanística, independientemente de que esté avalado por la empresa o consulting que lo ha realizado.

NUEVA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA:

El Ayuntamiento remite en fecha 21 de Enero de 2.005 nuevo Documento Técnico del que se Informa que:

1º De las 18 Unidades de Actuación que aparecen delimitadas y definidas en el Plan de Ordenación Municipal, únicamente se justifica mediante reportaje fotográfico que, dado el nivel de urbanización, el Ayuntamiento pretende dos objetivos diferentes para cada una de ellas, como a continuación se indica:

	Superficie m ²	Zona Verde m ²	Dotacional m ²	Desarrollo propuesto
UA01	55.266	5.526	4.421	P.U.S. (O.P.O.)
UA02	12.265	1.226	981	P.U.S. (O.P.O.)
UA03	15.311	1.531	1.224	P.U.S. (O.P.O.)
UA04	12.068	1.206	965	P.U.S. (O.P.O.)
UA05	9.156	915	732	No se especifica
UA06	14.059	1.405	1.124	P.U.S. (O.P.O.)
UA07	12.896	1.289	1.031	P.U.S. (O.P.O.)
UA08	10.898	1.089	871	No se especifica
UA09	18.115	1.811	1.449	P.U.S. (O.P.O.)
UA010	9.950	995	796	P.U.S. (O.P.O.)
UA011	6.226	622	498	P.U.S. (O.P.O.)

UA012	6.749	674	539	No se especifica
UA013	14.356	1.435	1.148	P.A.U.
UA014	14.325	1.432	1.146	P.A.U.
UA015	39.313	3.931	1.965	P.A.U.
UA016	26.027	2.602	1.301	P.A.U.
UA017	14.565	1.456	728	P.A.U.
UA018	17.917	1.791	895	P.A.U.

P.U.S. (O.P.O.) = Proyecto de Urbanización Simplificado (Obras Públicas Ordinarias)

Esta parte de la modificación únicamente afecta a la exigencia o no de P.A.U. para unas y otras Unidades de Actuación, desarrollándose las liberadas de Programa mediante Proyectos de Urbanización Simplificados, es decir en régimen de Obras Públicas Ordinarias.

En cualquier caso, la modificación no le afecta ni al Aprovechamiento inicialmente previsto ni a la Densidad establecida; continuando siendo válida por lo tanto toda la Normativa recogida en las Normas Generales y Normas Particulares que se mantienen invariables.

2º/ Se modifica la Parcela Mínima de las Ordenanzas siguientes:

- Ordenanza 2, Ampliación del Casco.
- Ordenanza 4, Suelo Industrial.
- Ordenanza 5.1, Unidad de Actuación Residencial.
- Ordenanza 5.1, Unidad de Actuación Industrial.

Observaciones al nuevo Documento Urbanístico

Atendiendo a cada parte, a continuación se indican las más significativas:

1º/ Respecto del expediente tramitado en C.P.U. de 22 de Julio de 2.004 y la última Documentación Técnica presentada, lo que realmente queda relativamente claro son las Unidades a las que no se les exigirá P.A.U. y a cuales sí. No obstante ahora existen unas Unidades (05, 08 y 12) de las que no se especifica si se desarrollarán mediante P.A.U. o mediante ejecución de actuaciones urbanizadoras en Régimen de Obras Públicas Ordinarias.

Tampoco se concretan las Cesiones que le son exigibles a las Unidades liberadas de P.A.U. y respecto de las que no se especifica nada; puesto que comparando la relación de la página 13 del Documento, con lo que literalmente se indica en el último párrafo de la página 6 así como con las fichas (planos parciales) de cada Unidad de Actuación parece desprenderse que no existirá Cesión de Dotaciones Públicas (Zona Verde) pero si de Aprovechamiento, puesto que continúa manteniéndose que el Aprovechamiento Apropiable ascenderá al 90%. Igualmente sucede respecto de la Cesión de Suelo Dotacional que se desprende de la relación de la página 13 del Documento a la que se hace mención.

Respecto de las Unidades UA05, UA08 y UA12, cuya intención pudiera ser eximir las

no solo de P.A.U. sino de Proyecto de Urbanización Simplificado, no desarrollándose por lo tanto mediante la ejecución de Actuaciones Urbanizadoras de Obras Públicas Ordinarias, se advierte que por el estado de ejecución que aparentemente presentan, no diferente al de otras Unidades a las que si se les exigirá la Redacción del mencionado Proyecto de Urbanización, éstas no reúnen condiciones urbanísticas aparentes ni justificadas que las liberen de completar su Urbanización e incluso la de su Programación. Tampoco se justifica porqué a las Unidades mencionadas anteriormente no se les exigirá la Cesión del 10% de Aprovechamiento.

No existe ningún tipo de Planos de Información que avalen el Nivel de Urbanización con que cuentan las Unidades afectadas; nivel de Urbanización argumentado que pudiera incluso ser precario y provisional, no proveniente de un cálculo razonado numéricamente calculado en cuanto a las Infraestructuras existentes.

Al día de hoy, totalmente vigente el texto Refundido de la L.O.T.A.U., así como el Reglamento de Planeamiento de ésta, el Documento Técnico deberá ajustarse totalmente a este último en cuanto al Régimen Urbanístico del Suelo aplicable al Suelo afectado por la Modificación; Suelo Urbano totalmente reglado.

El Documento Técnico no recoge la posibilidad de desarrollo mediante Gestión Directamente por el Ayuntamiento con ubicación Discontinua de las Reservas de Suelo que Legal y Reglamentariamente le son exigibles al Suelo Urbano No Consolidado afectado por el expediente.

2º/ Aunque se aclara parcialmente la reducción de parcela que se pretende, quedan sin justificarse aspectos detectados en C.P.U. de 22 de Julio de 2.004 en cuanto al incremento de Densidad Residencial que conlleva reducir la parcela mínima.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda volver a SUSPENDER la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual de referencia en base a las Observaciones que ahora se realizan de ésta.

1.13. - SOCUELLAMOS – Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que le afecta a la Zona Industrial Alvisa, Z.I.A.L.; y que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Fco. Javier Delgado Medina. Arquitecto.

ANTECEDENTES DE HECHO:

1º La Modificación Puntual de referencia formaba parte de una Modificación Puntual de las N.N.S.S. de Planeamiento de la localidad de Socuéllamos tramitada anteriormente ante la Comisión Provincial de Urbanismo de sesión de 9 de Diciembre de 1.999. En aquella ocasión, la Modificación Puntual que ahora retoma el Ayuntamiento era la Modificación nº 4, de un total de 5 Modificaciones.

2º En concreto la Modificación Puntual nº 4 a que se hace alusión en el punto anterior planteada: “Posibilitar la parcelación con unidades de 10.000 m² en la Zona Industrial Alvisa, admitiendo ésta parcela mínima antes del P.E.R.I.” El Autor del Documento Urbanístico entonces era D. Fernando Peraita Lechosa, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

3º Entre otros, el acuerdo de la C.P.U. de 9 de Diciembre de 1999, respecto de la Modificación Puntual nº 4 ahora retomada, fue: Devolver el expediente completo, y en particular respecto de la Modificación nº 4, por tener que:

- Justificar los motivos que provocan la nueva parcelación propuesta.
- Indicar la Normativa actual, al objeto de compararla con la que plantea la Modificación Puntual.
- Indicar qué otros parámetros urbanísticos cambiarán con la Normativa Urbanística afectada por la Modificación Puntual.

NUEVA DOCUMENTACION REMITIDA:

El Ayuntamiento remite en fecha 16 de Febrero de 2005 nueva Documentación Técnica, suscrita por el Arquitecto D. Fco. Javier Delgado Medina, por la que se retoma la submodificación Puntual nº 4 del expediente tramitado en la C.P.U. de sesión 9 de Diciembre de 1999 de la que se indica que:

- La Zona Industrial Alvisa tiene Clasificación de Suelo Urbano, así como que en virtud del Artículo 128, no está permitida la Parcelación, salvo que se realice un Plan Especial de Reforma Interior.

- La Justificación que argumenta el Ayuntamiento fundamentalmente se resume en el hecho de facilitar el desarrollo industrial del Suelo afectado, ya que las industrias de la localidad necesitan una superficie inferior a 10.000 m² argumento que indicaría que se permitiría parcelar y posiblemente edificar sin la Redacción previa del P.E.R.I. que exigen las N.N.S.S.

Observaciones al Documento Urbanístico presentado:

1º En ningún momento se hace referencia a la L.O.T.A.U., al día de hoy Texto Refundido de ésta.

2º La parcelación que se pretende, siempre antes del P.E.R.I, que exige la Norma debería implicar que éste Plan Especial se ciñera posteriormente a ésta Parcelación; cuestión que no se asume.

3º Permitir parcelar antes del desarrollo del P.E.R.I desvirtúa las funciones que establecen tanto el Texto Refundido de la L.O.T.A.U. como el Reglamento de Planeamiento

de éste para este tipo de Planes Especiales; debiendo ser mediante la Redacción previa del mencionado P.E.R.I la que a través de las Normas Urbanísticas, que como un documento más de los que establece el Artículo 90 y concordantes del R.P. L.O.T.A.U., regulen las determinaciones del Suelo Urbano incluido en el ámbito espacial de la Zona Industrial Z.I.A.L., e incluso modifiquen las determinaciones existentes, estableciéndose finalmente la Parcela Mínima Edificable.

4º Puesto que se desconoce el grado actual de Consolidación Edificatoria y de Infraestructuras Urbanísticas de la Zona Z.I.A.L, afectada por la Modificación Puntual; el Ayuntamiento deberá evaluar el Régimen Urbanístico del Suelo aplicable a dicha Zona, pudiendo tratarse posiblemente de Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar a través de Unidad de Actuación Urbanizadora (P.A.U) mediante el Plan Especial de Reforma Interior exigido en las N.N.S.S.

5º El Régimen Urbanístico del Suelo afectado por la presente Modificación Puntual será el que establece la Disposición Transitoria Primera del Texto refundido de la L.O.T.A.U.

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 se realizan del último Documento Técnico remitido, además de por considerar que la parcelación urbanística pretendida es contraria a la Ordenación Territorial y Urbanística que establecen las N.N.S.S de Socuéllamos, debiendo ser el Plan Especial de Reforma Interior el que parcele el ámbito de la Zona Industrial Z.I.A.L.

1.14. - TOMELLOSO - Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta de las Fincas números 7, 29 y 34, pertenecientes al Polígono Catastral 102, Parcelas 151, 126 y 118 respectivamente; comprendidas en el ámbito de Actuación Urbanizadora Industrial “Los Portales”, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.

Autor Documento Urbanístico: Carlos Ruiz Pascual, Jefe de la Unidad de Valoraciones de la Entidad Pública Empresarial de Suelo (S.E.P.E.S.) del Ministerio de Fomento.

ANTECEDENTES:

El P.A.U. del Polígono Industrial “Los Portales” de titularidad Pública, en el que se encuentran ubicadas las Fincas números 7, 29 y 34 a expropiar, tiene los siguientes antecedentes:

1º El Plan Parcial del P.A.U. obtuvo Informe Previo y Vinculante (Favorable) en C.P.U. de sesión de 30 de octubre de 2.003.

2º Fue Aprobado Definitivamente según acuerdo del Pleno Municipal de 27 de Mayo de 2.004.

3º Figura Inscrito en el Registro de P.A.U.s. y A.I.U.s. que obra en el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Urbanismo con el nº 87 del mismo, según acuerdo de C.P.U de sesión de 22 de Julio de 2004.

En el Diario Oficial de Castilla la Mancha nº 235, de fecha 14 de Diciembre de 2.004, se publico la Aprobación de que había sido objeto el P.A.U. denominado Polígono Industrial “Los Portales”, así como que la ejecución del citado P.A.U. sería realizada por Gestión Directa mediante la colaboración entre el Ayuntamiento de Tomelloso y SEPES, según las condiciones del Convenio de colaboración suscrito entre ambas entidades.

1º.- VALORACION DEL SUELO A EXPROPIAR

Al amparo de lo establecido en los Artículos 24 y 36 de la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el Artículo 149 de la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la J.C.C.M. el procedimiento Expropiatorio a seguir en el presente expediente es el de “Tasación Conjunta”, entendiéndose que las valoraciones estarán referidas al momento de exposición al público del presente Proyecto de Expropiación.

El ámbito de actuación del P.A.U. del Polígono Industrial Público “Los Portales” asciende a 598.178 m², desglosados en cuanto a titularidad de la siguiente forma:

- Superficie Fincas propiedad del SEPES.....570.423 m²
- Superficie Fincas a expropiar.....20.225 m²
- Superficie de Carreteras, Caminos etc. 7.530 m²
- Superficie Total598.178 m²

El número de Fincas incluidas dentro de los 598.178 m² asciende a 35, de los que el proyecto de referencia plantea Expropiar únicamente las tres siguientes:

- **Finca nº 7**
 - Polígono Catastral de Rústica nº 102
 - Parcela Catastral de Rústica nº 151
 - Superficie a expropiar: 12.688 m²
 - Propietario: Juan Fuente
- **Finca nº 29**
 - Polígono Catastral de Rústica nº 102
 - Parcela Catastral de Rústica nº 126
 - Superficie a expropiar: 3.640 m²
 - Propietario: Félix Ropero Burillo y Félix Díaz Ropero
- **Finca nº 34**

- Polígono Catastral de Rústica nº 102
- Parcela Catastral de Rústica nº 118
- Superficie a expropiar: 3.897 m²
- Propietario: Sacramento Navarro Blanco

Superficie Total a Expropiar: 20.225 m²

En cuanto a los datos más significativos de la Expropiación, relativas a la Valoración, de las Fincas incluidas en el expediente se indica que el Valor Unitario del Suelo asciende a 1,43 €/ m², por lo que:

Nº Finca	Superficie (m ²)	V.U.S €/ m ²	Total (€)	Valor Vuelo (€)	Premio de Afección (5%)	Valor Total (€)
7	12.688	1,43	18.143,84	----	907,19	19.051,03
20	3.640	1,43	5.205,20	----	260,26	5.465,46
34	3.897	1,43	5.572,71	288	293,04	6.153,75
	20.225	1,43	28.921,75	288	1.460,49	30.670,24

El proyecto de Expropiación incluye únicamente el Valor del Vuelo de la Finca nº 34.

2º CRITERIOS DE VALORACION

Relacionado con los Criterios de Valoración, el Documento Técnico del Proyecto recoge las cuestiones más significativas que se indican a continuación:

2.1.- Aprovechamientos Urbanísticos Lucrativos contemplados en el Plan Parcial del Polígono Industrial “Los Portales”:

USOS LUCRATIVOS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD	
	(m ² sn)	%	m ² c / m ² sn	m ² c
Industrias Aisladas	201.277,61	33,65	0,65	130.830,44
Industrias Pareada	46.640,00	7,80	0,90	41.976,00
Industria Adosada	35.100,50	5,87	1,25	43.875,62
Terciario-Comercial	63.620,94	10,63	1,50	95.431,41
TOTAL	346.639,05	57,95	0,90	312.113,47

2.2.- Procedimiento. Fecha de Valoración

2.3.- Criterios Legales de Valoración.

2.4.- Determinación del Valor Urbanístico del Suelo por el Método Residual Dinámico, en función del:

* Producto Inmobiliario susceptible de comercialización, estableciéndose éste en:

- Valor de Mercado de Suelo Industrial entre 58,1 €/m²s y 64,60 €/m²s, adoptándose un valor redondeado al alza de 66, 00 €/m²s

- Valor de Mercado de Suelo con uso Terciario y/o Comercial, estableciéndose para éste un precio de venta no superior al 40%, hasta 90, 00 €/m²s, respecto al precio medio de las parcelas de Uso Industrial Aislados, ubicados en localizaciones convencionales.

* Cantidades a deducir, en función de:

- Cesiones obligatorias y gratuitas de aprovechamiento.
- Costes necesarios para el desarrollo y urbanización ámbito (Estudio Económico del Plan Parcial), más los Costes de los Honorarios (Proyectos y Direcciones de Obra, Seguridad y Salud, Control de Calidad, etc.) y los Costes de indemnizaciones y de Gestión y Promoción de la Urbanización.

* Desarrollo Temporal de la Promoción

Finalmente en aplicación del Calculo del Valor Urbanístico del Suelo por el Método Residual, se establece que el Valor Urbanístico de los Terrenos asciende a: **1,43 € por m² de Suelo Bruto**

2.5.- Valor Real o de Mercado

2.6.- Valor de las Obras, Edificaciones, Instalaciones, Plantaciones y Arrendamientos.

2.7.- Premio de Afección

2.8.- Propuestas de Justiprecio

La Superficie a expropiar asciende a 20.225 m², lo que representa el 3,38 % del total de m² de actuación urbanística, puesto que esta asciende a 598.178 m²; por lo que conforme a los criterios de valoración que contiene el Proyecto de Expropiación la Valoración que éste contiene queda como a continuación se indica:

- Valor del Suelo (20.225 m ² s x 1,43 €/ m ² s).....	28.921,75 €
- <u>Valor de los Vuelos.....</u>	<u>1.560,00 €</u>
- Valor Total.....	30.481,75 €
- <u>5% Premio de Afección.....</u>	<u>1.524,09 €</u>
- Total del Justiprecio.....	32.005,84 €

Por todo ello, el Precio Medio de la Superficie pendiente de adquirir asciende a 1,58 €/m²s.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismos acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE el Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta incoado con motivo de las Obras de Urbanización comprendidas en el Programa de Actuación Urbanizadora denominado Polígono Industrial “Los Portales”, cuyo Beneficiario de la Expropiación en aplicación del Artículo 144 de la L.O.T.A.U en el Ayuntamiento de Tomelloso a través de la Entidad Publica Empresarial de Suelo (S.E.P.E.S.) dependiente del Ministerio de Fomento; todo por considerar que:

1º Dicho Programa de Actuación Urbanizadora está motivado y justificado en base a la tramitación administrativa seguida por el Programa de Actuación Urbanizadora denominado “Los Portales”, cuya Aprobación Definitiva fue acordada en Ayuntamiento Pleno de sesión de 27 de Mayo de 2004.

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

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

4º Las alegaciones presentadas durante el período de exposición pública que establece el Artículo 202, 2. , 3., 4., y 5 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978) fueron Informados por el Ayuntamiento, parcialmente en el caso de la única alegación presentada por Dª Sacramento Navarro Blanco, tal y como determina el artículo 202, 6. del citado Reglamento de Gestión Urbanística. (R.D. 3288/1978).

5º Que la Utilidad Pública e Interés Social de la Actuación Urbanística quedan suficientemente justificadas, en base a lo que establece el Artículo 143 de la L.O.T.A.U en cuanto a los supuestos expropiatorios (Expropiación Forzosa).

6º El contenido y los Cálculos que contiene el Proyecto de Expropiación de referencia se consideran correctas; así como que dicho Proyecto se ajusta tanto a la Ley 6/98 sobre R.S. y V., como a la L.O.T.A.U., Reglamento de Gestión de Urbanística y Ley de Expropiación Forzosa.

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

Igualmente, en aplicación del Artículo 202,8 del Reglamento de Gestión Urbanística, se le dará traslado del expediente completo y de la hoja de aprecio que se impugne al Jurado

Regional de Valoraciones, dependiente de la Consejería de Economía y Hacienda de la J.C.C.M., a efectos de que dicho Jurado fije el Justiprecio que finalmente proceda.

La Resolución de la C.P.U. de la APROBACIÓN DEFINITIVA del Proyecto de Expropiación por el procedimiento de Tasación Conjunta incoado con motivo de las Obras de Urbanización contempladas en el Programa de Actuación Urbanizadora del Polígono Industrial “Los Portales”, implicará, en aplicación del Artículo 203 del Reglamento de Gestión Urbanística:

1º La Declaración de Urgencia de la ocupación de los Bienes y Derechos afectados.

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

1.15. – VILLARTA DE SAN JUAN - Modificación Puntual nº 12 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe.

1.- ANTECEDENTES (Común a las Modificaciones Puntuales nºs 12, 13 y 14)

- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.
- **Población:** 3.043 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 28-02-1991, D.O.C.M. de (Se desconoce).
- **Promotor:** Ayuntamiento de Villarta de San Juan.

2.- OBJETO

A/ Ampliar la Zona Z1 en las traseras del Polideportivo Cubierto al objeto de ejecutar Viviendas de Promoción Pública.

B/ Flexibilizar la Normativa Urbanística de la Zona Z1 para la realización de las Viviendas de Promoción Pública contempladas en el punto anterior.

3.- TRAMITACIÓN (Común a las Modificaciones Puntuales nºs 12, 13 y 14)

El Ayuntamiento remite el expediente solicitando que sea Informado y posteriormente remitido a la Comisión Regional de Urbanismo. No obstante, considerando que la Modificación ha seguido el trámite administrativo que establece la L.O.T.A.U., relativo a Innovaciones, así como que los objetivos que plantea el expediente no suponen legalizar

actuaciones urbanizadoras irregulares que requieran el Informe Previo y Favorable de Comisión Regional de Urbanismo, tal y como determinan los Artículos 39, 5 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y 120, 3 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley; procede que el expediente sea Informado en base a lo que establece el Artículo 135,2,b) del R.P de la L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 182, de 1 de Octubre de 2.004.
- Publicación Diario “Lanza”, de 24 de Septiembre de 2.004.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los que han contestado el requerimiento correspondiente.
- Informe de la Delegación de Obras Públicas de la J.C.C.M. , relativo a que la Modificación remitida por el Ayuntamiento de Villarta de San Juan no tiene incidencia significativa en las Infraestructuras Hidráulicas de Abastecimiento y Depuración, siendo asumible por éstas.
- Informe Favorable de la Unidad Técnica de la Delegación de Bienestar Social.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 2 de Noviembre de 2.004.

Se advierte que el acuerdo plenario que se cita no recoge ni que la Aprobación que recae sobre el expediente sea Inicial ni que éste sea remitido por el Pleno a la C.P.U. para su Informe. Igualmente se comprueba que el Documento Técnico que se remite está mal Diligenciado.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Adecuar el Planeamiento Urbanístico Vigente a actuaciones sobrevenidas en materia de Viviendas de Promoción Pública.
- Inexistencia de terrenos urbanizados con destino Residencial Público.
- Asumir que una vez se hayan completado las Infraestructuras Urbanísticas precisas, los terrenos objeto de Modificación serán incorporados a la trama urbana.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

A/ La ampliación de la Z1 en las traseras del Polideportivo Cubierto, al objeto de ejecutar Viviendas de Promoción Pública; o lo que es igual, pasar de Z3 a Z1, implica aplicarle al suelo afectado una ordenanza que de forma comparada y en cuanto a los parámetros urbanísticos más significativos, quedaría como a continuación se indica:

ZONA Z1, Suelo Urbano Consolidado (Zona Propuesta)

- Tipología: Manzana Cerrada (Vivienda Unifamiliar/Colectiva)
- Parcela Mínima: 75,00 m²
- Fachada Mínima: 6,00 m
- Altura Máxima: 2 plantas, 7 m

ZONA Z3, Suelo Urbano de Ensanche (Zona Actual)

- Tipología: Edificación Aislada o Pareada (Vivienda Unifamiliar/Colectiva)
- Parcela Mínima: 400,00 m²
- Fachada Mínima: 15,00 m
- Altura Máxima: 2 plantas, 7 m

Los 3.300 m² que aproximadamente pasarían de Z3 a Z1 se descompondrían a su vez de la siguiente forma:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| - Suelo Residencial..... | 2.000 m ² |
| - Viario..... | 800 m ² |
| - Viario..... | 500 m ² |

B/ La flexibilización a que se hace mención radica en no establecer Parcela Mínima para el Suelo afectado por el expediente, al objeto de evitar rigidez en las parcelas edificables, no interviniendo así en los Proyectos de Vivienda Pública que se realicen en la Zona ampliada de la Z1.

Es decir, que para Viviendas de Promoción Pública no se indican condiciones de Parcela Mínima o Fachada Mínima, siendo de obligado cumplimiento el resto de Parámetros.

6.- CONSIDERACIONES

El Documento Técnico asume únicamente que a éste le es aplicable lo recogido en el Artículo 39 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., y por lo tanto en los Artículos 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley; básica y fundamentalmente en cuanto al aumento del Aprovechamiento Lucrativo y medidas compensatorias precisas. En este sentido la Modificación plantea una Reserva de Dotación de 33 m² por vivienda y de 22 m² también por vivienda para áreas Libres, aunque posteriormente únicamente plantea la Reserva de una Zona Verde de 660 m² ubicada junto a unas escuelas.

La Reserva de Zona Verde prevista se cuantifica en base, no al incremento de edificabilidades, sino en base a los cálculos de ocupación en una Zona de Ordenación y en otra (Z3 y Z1 respectivamente), culminando el calculo con un incremento de aprovechamiento de 20 viviendas, número que no se puede comparar con el número de viviendas que se podrán obtener finalmente, ya que la flexibilización que persigue la modificación no concreta ni parcela ni frente mínimo de esta.

El expediente asume abordar los dos nuevos viales mediante la ejecución de Obras Públicas Ordinarias.

OBSERVACIONES:

El expediente no hace referencia a lo que establecen las N.N.S.S. de Villarta de San Juan en su artículo 7.2.3.2 referente a las “Condiciones de Planeamiento para la Zona 3”, donde se indica expresamente que la Actuación Arquitectónica en esta Zona irá precedida de las correspondientes delimitaciones de Unidades de Actuación, Proyectos de Reparcelación y Urbanización a desarrollar por el Ayuntamiento”; lo que en definitiva implicaría desarrollar el suelo incluido en dicha Zona mediante la Programación de Actuaciones Urbanizadoras; puesto que como el propio Documento asume se tendrá que urbanizar previamente al objeto de poder edificar posteriormente. En este sentido se deberá evaluar la no necesidad de delimitar una Unidad de Actuación Urbanizadora, tal y como obliga el Artículo 7.2.3.2 de las N.N.S.S.

Tampoco se especifica el Régimen Urbanístico del Suelo que, en aplicación del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. (Disposiciones Transitorias y Artículos 45 y 69) y del Reglamento de Planeamiento de ésta (Artículos 104 y 105), le será exigible al suelo objeto de Modificación.

Puesto que el incremento de Aprovechamiento Urbanístico no será privado sino público, ya que los terrenos, a los que se les cambia la Zonificación son de titularidad pública, la Zona Verde que se Reserva deberá calcularse en función del aumento de Densidad Residencial, para lo que habrá que concretar el número de viviendas definitivo que se podrán edificar, pudiéndose determinar entonces el incremento de Sistemas Generales de Zonas Verdes que como contraprestación se requieren. En cualquier caso, la ubicación del nuevo Sistema General de Zona Verde implicará Recalificar el Suelo sobre el que se localice, por lo que habrá que evaluar que la Recalificación de Suelo no implica dejar “Fuera de Ordenación” los posibles edificios cuya edificabilidad haya sido posible precisamente por el Suelo que vinculado entonces sea recalificado ahora.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE la Modificación Puntual nº 12 de referencia en base a las Consideraciones y Observaciones que de ésta se indican, debiéndose plantear, cuestionar y evaluar lo que determina el Artículo 7.2.3.2. de las N.N.S.S. de Villarta de San Juan, obviado por el Ayuntamiento; por lo que en definitiva lo que realmente se plantea es pasar de

Suelo Urbano No Consolidado (Z3) al que le resulta exigible la delimitación de Unidades de Ejecución a desarrollar mediante P.A.U, a Suelo Urbano Consolidado (Z1).

La nueva Documentación Técnica que se presente deberá adaptarse al Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de ésta, puesto que cronológicamente a la Modificación Puntual que se tramita le serán exigibles éstos.

1.16. – VILLARTA DE SAN JUAN - Modificación Puntual nº 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe.

1.- ANTECEDENTES (Común a las Modificaciones Puntuales nºs 12, 13 y 14)

- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.
- **Población:** 3.043 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 28-02-1991, D.O.C.M. de (Se desconoce).
- **Promotor:** Ayuntamiento de Villarta de San Juan.

2.- OBJETO

Actualizar la Normativa relativa al Uso Industrial, sustituyendo íntegramente el Artículo 6.2 de las N.N.S.S; sin que ello suponga o implique aumentos de edificabilidades de ningún tipo, puesto que fundamentalmente y en principio afecta únicamente a aspectos no regulados en las actuales Normas para Uso Industrial.

Respecto de las condiciones particulares que se proponen, éstas continuarán siendo las definidas en el Capítulo 7, relativo a “Condiciones Particulares de las Zonas de Suelo Urbano”.

3.- TRAMITACIÓN (Común a las Modificaciones Puntuales nºs 12, 13 y 14)

El Ayuntamiento remite el expediente solicitando que sea Informado y posteriormente remitido a la Comisión Regional de Urbanismo. No obstante, considerando que la Modificación ha seguido el trámite administrativo que establece la L.O.T.A.U., relativo a Innovaciones, así como que los objetivos que plantea el expediente no suponen legalizar actuaciones urbanizadoras irregulares que requieran el Informe Previo y Favorable de Comisión Regional de Urbanismo, tal y como determinan los Artículos 39, 5 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y 120, 3 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley; procede que el expediente sea Informado en base a lo que establece el Artículo 135,2,b) del R.P de la L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 182, de 1 de Octubre de 2.004.
- Publicación Diario “Lanza”, de 24 de Septiembre de 2.004.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los que han contestado el requerimiento correspondiente.
- Informe de la Delegación de Obras Públicas de la J.C.C.M. , relativo a que la Modificación remitida por el Ayuntamiento de Villarta de San Juan no tiene incidencia significativa en las Infraestructuras Hidráulicas de Abastecimiento y Depuración, siendo asumible por éstas.
- Informe Favorable de la Unidad Técnica de la Delegación de Bienestar Social.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 2 de Noviembre de 2.004.

Se advierte que el acuerdo plenario que se cita no recoge ni que la Aprobación que recae sobre el expediente sea Inicial ni que éste sea remitido por el Pleno a la C.P.U. para su Informe. Igualmente se comprueba que el Documento Técnico que se remite está mal Diligenciado.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Entre otras se citan las que se consideran más significativas:

- Las N.N.S.S. actuales permiten, casi exclusivamente, la realización de talleres artesanales en Suelo Urbano.
- Discordancia entre la realidad existente, al existir usos Industriales en Suelo Urbano, actualmente en funcionamiento.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Regular el Uso Industrial contemplado en el Artículo 6.2, de las N.N.S.S., para lo que se le da una nueva Redacción al mismo.

El Artículo Modificado plantea regular las siguientes cuestiones:

- 1.- Definición
- 2.- Categorías
- 3.- Situaciones

- 4.- Condiciones de compatibilidad
- 5.- Dotación de aparcamientos
- 6.- Condiciones de Aprovechamiento.

De forma precisa y pormenorizada, en el Documento Técnico se especifica cada uno de los apartados que componen el Artículo 6.2 de las N.N.S.S. que se Modifica.

No obstante aunque el Documento Técnico comienza estableciendo que la Modificación no supone ni implica aumentos de edificabilidades, así como que la justificación de la Modificación parte del hecho fundamental de la discordancia existente entre uso Industrial en Suelo Urbano, se comprueba posteriormente en el apartado 6, relativo a “Condiciones de Aprovechamiento” que las Alturas Máximas de las nuevos establecimientos industriales será de:

- 7,50 m al arranque de la estructura de cubierta
- 10,5 m a la cota de la cumbrera

Para Instalaciones de dimensiones especiales vinculadas al Uso Industrial, tales como depósitos, tolvas, etc.; se establecen las siguientes previsiones:

- La Altura Máxima de la Cumbrera o cota superior de estos elementos será de 12,50 m.
- La superficie total ocupada en Planta por estas instalaciones especiales no será superior al 15% de la Superficie Total de la Parcela.

En cuanto al apartado 3, relativo a “Situaciones” se cita a título informativo que éstas podrán ser las siguientes:

- Situación A: En planta baja o semisótano de edificios con viviendas u otros usos no industriales y siempre que el acceso se resuelve de forma independiente.
- Situación B: En naves o edificios industriales o almacenes en Zonas residenciales con fachada a la calle y siempre que el acceso se resuelva de modo independiente y exclusivo.
- Situación C: En edificios situados en Zonas industriales.

La Modificación Puntual especifica claramente, en el apartado 1, relativo a “Definición” las siguientes características:

- Es Uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, elaboración y transformación de los productos, comprendiendo también las operaciones que se realizan en locales destinados al depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos a fabricantes, instalaciones o mayoristas.

Se incluyen también las actividades artesanales.....etc.

- La Normativa que se indica tiene por ámbito de aplicación el Suelo Urbano Clasificado en las Normas Subsidiarias.... Etc.

6.- CONSIDERACIONES

Al expediente le es aplicable no solamente el Artículo 39 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U, si no los Artículos 120 y 121 del Reglamento de Planeamiento de la misma Ley, fundamentalmente en cuanto al incremento de aprovechamiento lucrativo privado, puesto que la Modificación es para nuevos edificios industriales, debiendo evaluarse igualmente.

OBSERVACIONES:

- La Modificación Puntual plantea actualizar la Normativa relativa al “Uso de Industria” de nuevos edificios que con ese uso se asienten en el Suelo Urbano, así clasificados no pormenorizando ni especificando lugares concretos, aunque si situaciones, tal y como recoge el apartado 3 del mismo nombre. Tal generalidad implicaría necesariamente acotar y concretar la implantación de esos nuevos Usos Industriales, para lo que necesariamente habrá que añadir que no solo se permitirá en el Suelo Urbano así Clasificado en las N.N.S.S., si no también como así calificado en las mismas; debiendo aportarse plano de Ordenación donde se concreten las Zonas así Calificadas, al objeto de descartar que el Uso Industrial esté permitido en general.

- Dada la naturaleza, finalidad y repercusión de la Modificación Puntual, a esta le resultan exigibles los Informes Sectoriales Vinculantes de:

- Industria
- Comisión Provincial de Saneamiento
- Medio Ambiente

- Deberá evaluarse la posibilidad de extender la Modificación Puntual no solamente a nuevas edificaciones industriales, sino también a posibles ampliaciones de instalaciones de éste tipo y que actualmente estén en funcionamiento; ya que como el propio Documento Técnico recoge, una de las cuestiones que provocan el trámite de esta Modificación Puntual es la “Discordancia entre la realidad existente, al existir Usos Industriales en Suelo Urbano, actualmente en funcionamiento”.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda INFORMAR DESFAVORABLEMENTE de la Modificación Puntual nº 13 de referencia en base a las Consideraciones y Observaciones que de ésta se indican, debiendo aclararse necesariamente si ésta Modificación afecta a Industrias ya existentes en el Casco Urbano, o si por el contrario plantea la viabilidad de éste uso para nuevas Industrias.

La nueva Documentación Técnica que se presente deberá adaptarse al Texto

Refundido de la L.O.T.A.U. y el Reglamento de Planeamiento de ésta, puesto que cronológicamente a la Modificación Puntual que se tramita le serán exigibles éstos.

1.17. – VILLARTA DE SAN JUAN - Modificación Puntual nº 14 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, que remite el Ayuntamiento solicitando Informe.

1.- ANTECEDENTES (Común a las Modificaciones Puntuales nºs 12, 13 y 14)

- **Autor Documento Urbanístico:** Manuel Ortiz Cárdenas. Arquitecto.
- **Población:** 3.043 Habitantes (I.N.E. 1-1-2004)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 28-02-1991, D.O.C.M. de (Se desconoce).
- **Promotor:** Ayuntamiento de Villarta de San Juan.

2.- OBJETO

El objeto de la modificación nº 14 de las N.N.S.S. es introducir en la Normativa para el suelo no urbanizable / suelo rústico un nuevo artículo “7.4.7.2.8”. Condiciones de Actuación en Suelo No urbanizable / Suelo Rústico”

3.- TRAMITACIÓN (Común a las Modificaciones Puntuales nºs 12, 13 y 14)

El Ayuntamiento remite el expediente solicitando que sea Informado y posteriormente remitido a la Comisión Regional de Urbanismo. No obstante, considerando que la Modificación ha seguido el trámite administrativo que establece la L.O.T.A.U., relativo a Innovaciones, así como que los objetivos que plantea el expediente no suponen legalizar actuaciones urbanizadoras irregulares que requieran el Informe Previo y Favorable de Comisión Regional de Urbanismo, tal y como determinan los Artículos 39, 5 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U. y 120, 3 del Reglamento de Planeamiento de dicha Ley; procede que el expediente sea Informado en base a lo que establece el Artículo 135,2,b) del R.P. de la L.O.T.A.U.

1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 182, de 1 de Octubre de 2.004.
- Publicación Diario “Lanza”, de 24 de Septiembre de 2.004.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos colindantes, sin que hayan existido objeciones por parte de los que han contestado el requerimiento correspondiente.

- Informe de la Delegación de Obras Públicas de la J.C.C.M. , relativo a que la Modificación remitida por el Ayuntamiento de Villarta de San Juan no tiene incidencia significativa en las Infraestructuras Hidráulicas de Abastecimiento y Depuración, siendo asumible por éstas.
- Informe Favorable de la Unidad Técnica de la Delegación de Bienestar Social.

3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión 2 de Noviembre de 2.004.

Se advierte que el acuerdo plenario que se cita no recoge ni que la Aprobación que recae sobre el expediente sea Inicial ni que éste sea remitido por el Pleno a la C.P.U. para su Informe. Igualmente se comprueba que el Documento Técnico que se remite está mal Diligenciado.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Actualizar la Normativa de Actuación / Edificación en Suelo No urbanizable / Suelo Rústico, al objeto de adaptarla a las previsiones de la nueva legislación:

- Ley 2/98 de L.O.T.A.U.
- Ley 1/03 de Modificación de la L.O.T.A.U.
- Orden de 31-03-03. Instrucción Técnica de Planeamiento

5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el nuevo artículo, 7.4.7.2.8. Condiciones de Actuación en suelo No urbanizable / Suelo Rústico, se recoge lo siguiente:

1. Disposiciones Generales, donde se transcribe el art. 55.1 de la Ley 2/1998 de O.T.A.U. y Modificación de la misma, Ley 1/2003.
2. Disposiciones de carácter subsidiario, donde se transcribe el art. 55.2 del mencionado texto legal.
3. Regulación específica de actuaciones, donde se transcribe casi completamente la Orden de 31-03-2003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento para construcciones e instalaciones en suelo rústico.

6.- CONSIDERACIONES

Dada la naturaleza del expediente le es aplicable:

- Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de Enero.
- Orden de 31 de Marzo de 2.003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento.
- Decreto 242/2004 de 27-07-2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/98 de O.T.A.U.

OBSERVACIONES:

- Esta modificación recoge solamente el art. 55 de la Ley 2/98 de O.T.A.U. y modificación de la misma, Ley 1/2003, y debería recoger todo lo referente al régimen del suelo rústico del mencionado texto legal.
- En la modificación se transcribe casi por completo la Orden de 31 de Marzo de 2.003 por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento, en ella se recogen los requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico de reserva y en suelo no urbanizable de especial protección como superficie de parcela mínima, ocupación,etc . Ni en la modificación planteada , ni en las Normas Subsidiarias de Planeamiento existe tal clasificación del suelo, por lo que se deberá hacer la clasificación del suelo: en rústico de reserva y no urbanizable de especial protección (en sus distintas categorías)según se establece en la Normativa Urbanística vigente. Así mismo se deberá recoger los usos permitidos en las mencionadas categorías de suelo rústico.

En los artículos existentes en la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se deberán anular las condiciones urbanísticas que ya se recogen en el artículo nuevo.

- Se deberán contemplar las determinaciones que se establecen en el Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/98 de O.T.A.U.
- Deberá sustituirse las Leyes 2/98 de O.T.A.U., así como la 1/2003 de Modificación de ésta por el Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda **INFORMAR DESFAVORABLEMENTE** de la Modificación Puntual nº 14 de referencia en base a las consideraciones y observaciones que de ésta se indican, y se recomienda al Ayuntamiento que se anulen por completo las Normas del suelo rustico existente en la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y se adapten a la Normativa vigente.

La nueva Documentación Técnica que se presenta deberá adaptarse al Texto Refundido de la L.O.T.A.U., puesto que cronológicamente a la Modificación Puntual que se tramita le será exigible éste.

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. – TORRALBA DE CALATRAVA - Expediente 1/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de ESTACION DE SERVICIO, promovido por CEPSA ESTACIONES DE SERVICIO S.A., de conformidad con lo dispuesto en Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 39, parcela 23. Ctra. CR-5112 P.K. 12,82 junto al enlace de la A-43.
- **Suelo:** No urbanizable de régimen normal.
- **Superficie de la parcela:** 13.850 m²
- **Superficie a construir:** 564 m², Edificio 150 m² y marquesina 414 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. Francisco E. Pardo Sancho. Ingeniero de Caminos

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento con fecha 19 de Enero de 2005.
2. El promotor solicita la tramitación del expediente al Ayuntamiento con fecha 2 de Noviembre de 2004.
3. El promotor solicita Calificación Urbanística al Ayuntamiento con fecha 9 de Febrero de 2.005.
4. Transcurrido el periodo de información publica no han existido alegaciones, según Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 18 de Enero de 2005.
5. Existe informe del Arquitecto Municipal de fecha 14 de Febrero de 2.005 donde consta:

“Las Normas Subsidiarias de la localidad, permiten en su artículo 129 correspondiente al suelo no urbanizable de régimen normal (suelo rústico de reserva) las construcciones e instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de obras públicas. Por ello, considero **MUY CONVENIENTE** la calificación urbanística de la parcela, dado el servicio que aporta tanto a la población, como al futuro Polígono Industrial.

Su situación está acorde con el uso, dado que se emplaza en el nudo entre la A-43 y la CR-5112. Evidentemente, y dado el trazado de la Autovía, próximo al casco urbano, la distancia al mismo es de aproximadamente 700 metros y al Polígono Industrial de unos 100 metros. Con todo ello, queda suficientemente acreditado el que no existe riesgo de

formación de núcleos de población en suelo rústico, puesto que no existen construcciones cercanas al margen de las citadas.

Finalmente, y de conformidad con lo establecido en el artículo 31.1 del Reglamento de Suelo Rústico, según establecen las normas subsidiarias vigentes, es perfectamente compatible la instalación prevista con el uso del suelo, siendo necesaria su ubicación en el mismo, dado el servicio que presta a la Autovía A-43.”

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 el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para construcciones a ubicar en Suelo Rústico, 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. Autorización de accesos y línea de la edificación por la Excm. Diputación Provincial.
3. Autorización del Proyecto por la Delegación Provincial de Industria y Tecnología.
4. Delimitación de la parcela por el Servicio del Medio Natural de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, por estar la parcela lindando con la vía pecuaria “Cordel del Camino de Pozuelo).
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. 38 Decreto 242/2004 Reglamento suelo rústico).
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 242/2004 Reglamento suelo rústico).
7. Atenerse y exigir en todo momento el resto de lo establecido y contenido en el Decreto 242/2004 Reglamento del Suelo Rústico y en la Ley 2/98 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

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

2.2. – TORRENUEVA - Expediente 6/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de ALMAZARA promovido por HEREDAD DE MONTEAGUDO S.L., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio

sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 1, parcela 288. Ctra. Valdepeñas a Torrenueva km. 8,50.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 165.506 m²
- **Superficie a construir:** 905,29 m²
- **Superficie ocupada:** 882,16 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Pedro José Alcobendas Cobo. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** La almazara consta de las siguientes dependencias:

ALMAZARA:

Zona de elaboración.....	138,31 m ²
Almacén.....	213,12 m ²
Almacén producto terminado.....	116,37 m ²
Aseos y vestuarios.....	10,80 m ²
Taller.....	7,53 m ²
SUP. ÚTIL PLANTA BAJA.....	550,13 m ²
<u>SUP. CONSTRUIDA PLANTA BAJA</u>	<u>601,56 m²</u>
Laboratorio.....	19,85 m ²
SUP. ÚTIL PLANTA ALTA.....	19,52 m ²
<u>SUP. CONSTRUIDA PLANTA ALTA.....</u>	<u>23,13 m²</u>
TOTAL SUP. UTIL EDIF. ALMAZARA.....	569,65 m ²
<u>TOTAL SUP. CONST. EDIFICIO ALMAZARA....</u>	<u>624,69 m²</u>

PORCHE:

Superficie porche.....	280,60 m ²
TOTAL SUP. ÚTIL.....	850,25 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	905,29 m²
<u>TOTAL SUPERFICIE OCUPADA.....</u>	<u>882,16 m²</u>

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 7 de Febrero de 2.005.
2. El promotor solicito licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 23 de Julio de 2004.
3. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 24 de Enero de 2.005, donde consta:

“Girada visita de inspección al polígono 1, parcela 288, paraje Carrascal, de este término municipal Torrenueva donde se tiene solicitada la licencia de obra para la instalación de una “Almazara” promovida por Heredad de Monteagudo S.L. y comprobados los planos obrantes en el archivo municipal de este ayuntamiento, en el entorno y en radio de 2 Km existen los siguientes edificios:

1. Cortijo Viejo
2. Cortijo Viejo
3. Casilla
4. Casilla
5. Casilla
6. Casilla
7. Casilla
8. Nave
9. Casilla
10. Casilla
11. Casilla
12. Palomar
13. Casa Campo
14. Cortijo Viejo

Los mismos son pequeñas edificaciones destinadas a fines agrícolas y pequeñas residencias, estando muy diseminadas por lo cual no existe riesgo de formación de núcleo de población.

Es todo lo que tengo de informar para dar cumplimiento a lo determinado en el art. 43.7 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004 del Decreto de Vivienda y Urbanismo por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.”

4. Existe escrito del Alcalde de fecha 28 de Enero de 2.005, donde consta que en base al informe emitido por el Aparejador Municipal con fecha 24 de Enero de 2.005, que transcribe literalmente:

“La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 27 de Enero de 2.005 se ha pronunciado motivadamente sobre la conformidad de la solicitud presentada por parte de la empresa HEREDAD DE MONTEAGUDO S.L. para la construcción de una Almazara en este término municipal de Torrenueva, con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio, y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales de este municipio, ya que independientemente de que esta actividad industrial genera puestos de trabajo, se carece de almazaras en todo este término municipal, excepto una pequeña cooperativa agrícola evitando el transporte y gastos de la aceituna recogida, con destino a las almazaras receptoras de la Comunidad de Andalucía.”

5. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de fecha 30 de marzo de 2.005.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda dejar sobre la mesa, no pronunciándose sobre la Calificación Urbanística solicitada hasta que se aclare si se trata de un único

expediente o de dos (Puntos 2.2 (Almazara) y 2.3 (Bodega) del Orden del Día de esta sesión de la C.P.U.), sugiriendo que se tramite como un único expediente o separado con superficies distintas vinculadas a una y otra Calificación Urbanística.

2.3. – TORRENUEVA - Expediente 7/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de BODEGA promovido por HEREDAD DE MONTEAGUDO 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 1, parcela 288. Ctra. Valdepeñas a Torrenueva km. 8,50.
- **Suelo:** No urbanizable.
- **Superficie de la parcela:** 165.506 m²
- **Superficie a construir:** 1.195,80 m²
- **Superficie ocupada:** 601,56 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** P.D.S.U.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto de Ejecución. Pedro José Alcobendas Cobo. Ingeniero Agrónomo.
- **Uso y descripción:** La bodega consta de las siguientes dependencias:

SOTANO:

Bodega envejecimiento.....	254,27 m ²
Montacargas.....	4,00 m ²
Superficie útil sótano.....	258,27 m²
Superficie construida sótano.....	291,03 m²

BODEGA:

Elaboración.....	318,41 m ²
Almacén.....	123,19 m ²
Control báscula.....	6,13 m ²
Envasado.....	76,85 m ²
Taller.....	7,22 m ²
Aseos y vestuario.....	10,71 m ²
Escalera.....	7,42 m ²
Superficie útil planta baja.....	553,93 m²
Superficie construida planta baja.....	601,56 m²

PLANTA ALTA:

Laboratorio.....	18,64 m ²
Superficie útil planta alta.....	18,64 m²
Superficie construida planta alta.....	22,32 m²

PORCHE RECEPCIÓN:

Superficie útil porche recepción.....	278,80 m²
Superficie construida porche.....	280,89 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL.....	1.109,64 m²
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA.....	1.195,80 m²

ANTECEDENTES:

1. El expediente fue remitido desde el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 7 de Febrero de 2.005.
2. El promotor solicito licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 23 de Julio de 2004.
3. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 24 de Enero de 2.005, donde consta:

“Girada visita de inspección al polígono 1, parcela 288, paraje Carrascal, de este término municipal Torrenueva donde se tiene solicitada la licencia de obra para la instalación de una “Bodega para vinos de calidad” promovida por Heredad de Monteagudo S.L. y comprobados los planos obrantes en el archivo municipal de este ayuntamiento, en el entorno y en radio de 2 Km existen los siguientes edificios:

1. Cortijo Viejo
2. Cortijo Viejo
3. Casilla
4. Casilla
5. Casilla
6. Casilla
7. Casilla
8. Nave
9. Casilla
10. Casilla
11. Casilla
12. Palomar
13. Casa Campo
14. Cortijo Viejo

Los mismos son pequeñas edificaciones destinadas a fines agrícolas y pequeñas residencias, estando muy diseminadas por lo cual no existe riesgo de formación de núcleo de población.

Es todo lo que tengo de informar para dar cumplimiento a lo determinado en el art. 43.7 del Decreto 242/2004, de 27-07-2004 del Decreto de Vivienda y Urbanismo por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.”

4. Existe escrito del Alcalde de fecha 28 de Enero de 2.005, donde consta que en base al informe emitido por el Aparejador Municipal con fecha 24 de Enero de 2.005, que transcribe literalmente, donde consta que:

“La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 27 de Enero de 2.005 se ha pronunciado motivadamente sobre la conformidad de la solicitud presentada por parte de la empresa HEREDAD DE MONTEAGUDO S.L. para la construcción de una Bodega

de vinos de calidad en este término municipal de Torrenueva, con la ordenación urbanística y el planeamiento aplicable al acto edificatorio, y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales de este municipio, ya que independientemente de que esta actividad industrial genera puestos de trabajo, se carece de bodega en todo el termino Municipal evitando el transporte y gastos de la uva recogida a las bodegas receptoras del municipio de Valdepeñas.”

5. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de fecha 30 de marzo de 2.005.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda dejar sobre la mesa, no pronunciándose sobre la Calificación Urbanística solicitada hasta que se aclare si se trata de un único expediente o de dos (Puntos 2.2 (Almazara) y 2.3 (Bodega) del Orden del Día de esta sesión de la C.P.U.), sugiriendo que se tramite como un único expediente o separado con superficies distintas vinculadas a una y otra Calificación Urbanística.

2.4. – POBLETE - Expediente 9/2005 sobre Calificación Urbanística en suelo rústico para la construcción de NAVE TALLER PARA MANTENIMIENTO, REVISIONES Y REPARACIONES DE MAQUINARIA MINERA, promovido por CONSTRUCCIONES LEÓN TRIVIÑO S.A., de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1998 de 4 de Junio sobre Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y la modificación de la misma.

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 4, parcela 67.
- **Suelo:** Suelo no urbanizable común según N.N.S.S.
- **Superficie de la parcela:** 33.300 m²
- **Superficie ocupada instalación:** 417,45 m²
- **Figura de planeamiento municipal:** N.N.S.S.
- **Documentación técnica y autor:** Proyecto Técnico. José M^a Cortés Arévalo. Ingeniero Técnico de Minas.

ANTECEDENTES:

1. El expediente ha sido remitido desde el Ayuntamiento con fecha 23 de Febrero de 2.005 para la Calificación Urbanística.
2. El promotor solicitó licencia de obras al Ayuntamiento con fecha 30 de Marzo de 2.004.
3. Existe informe del Técnico Municipal de fecha 17 de Mayo de 2.004 donde consta que una vez corregidas una serie de condiciones enumeradas, se informa favorablemente la propuesta de licencia de nave, adaptándose a la Normativa vigente.

4. Transcurrido el periodo de información publica no ha habido alegaciones, según consta en el Certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 1 de abril de 2005.

ACUERDO C.P.U.:

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

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

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

3 - VARIOS

3.1. – SERVICIO DE URBANISMO – Relación de expedientes de Planeamiento Urbanístico tramitados con anterioridad ante la C.P.U., durante los años 1.999 a 2.004, Pendientes de Aprobar Definitivamente por ésta al día de hoy; y de los que se propone su Archivo por Desistimiento, previamente a las actuaciones administrativas correspondientes.

ANTECEDENTES DE HECHO:

Se adjunta relación de expedientes a los que se hace referencia en el apartado anterior.

ACUERDO C.P.U.:

La Comisión Provincial de Urbanismo acuerda TOMAR CONOCIMIENTO de las actuaciones que llevará a cabo la Delegación de Vivienda y Urbanismo, para que tras los requerimientos legales correspondientes, Artículos 70 y 71 de la L.P.A., solicite que se

completen los expedientes de referencia, así como que proceda a su Archivo por Desistimiento o Caducidad si en el plazo concedido no se completaran las cuestiones y motivos que provocaron la Suspensión correspondiente de cada uno de los expedientes relacionados.

De los resultados de las actuaciones se le dará conocimiento igualmente a esta Comisión Provincial de Urbanismo.

4 - RUEGOS Y PREGUNTAS

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE,